

Un sistema registral español

El Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad de España va a realizar la primera de las manifestaciones tangibles, en que se traduce su anticipada y cuidadosa organización de numerosos actos para celebrar el centenario de la Ley Hipotecaria española: publicar un número extraordinario de su prestigiosa REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO; y para colofón de la misma, se me requiere, con un cariño que debo agradecer (mucho más, por ser notoriamente desproporcionado con mis merecimientos), para que fije en unas cuartillas, embastadas *voce volante*, algunas ideas vertidas en una conversación sostenida ayer.

No puedo negarme a tal requerimiento, aunque esté plenamente consciente de que esta colaboración será la única nota discordante en el conjunto armónico de ese número extraordinario: el carboncillo que quiebre la uniforme calidad de un diamante. Tal vez el Colegio de Registradores tiene la original idea de coronar una obra artística, integrada por materiales nobles, con un remate de hoja de lata. Acaso desee, como cosa lógica, que este báculo, con el que empieza a caminar en sus actos de homenaje a la centenaria Ley, pueda preservar sus ricos metales, adhiriéndole una herrada contera, que soporte y amortigüe los golpes propios de la andadura.

Sea como fuere, cumplo el honroso encargo recibido, expresando mi convicción de que el Registro de la Propiedad español, sin es-

tar libre de los defectos que son inherentes a toda obra humana, siempre perfectible (sobre todo cuando se halla en manos de funcionarios preparados y competentes, que aspiran a su mejoramiento progresivo e incesante), constituye hoy un órgano útil, ágil, seguro y protector, que puede formar un sistema de características propias, muy de acuerdo con nuestro temperamento, con nuestras necesidades jurídicas y con el servicio público que le está encomendado.

Nuestros legisladores de 1861—aun cuando dedicados a publicar una Ley que regulase la institución de la hipoteca a fin de fomentar el crédito territorial para que, estando suficientemente garantizado y a cubierto de lesiones y sorpresas, pudiera extenderse e impulsar el mejoramiento de la propiedad inmueble, así como eliminar la usura en los préstamos, mediante respaldarlos con una garantía indiscutible—ya vieron que no sería posible esta seguridad de la hipoteca, sin crear un verdadero sistema de Registro de la Propiedad. Así lo decía la Exposición de Motivos de la Ley en sus dos párrafos siguientes:

«La primera cuestión que ha tenido la Comisión que resolver es si el proyecto de Ley deberá limitarse a la reforma del sistema hipotecario que viene en observancia, o ser extensivo a asentar la propiedad territorial y todas sus desmembraciones y modificaciones en bases más seguras de las en que hoy descansa. Basta a la Comisión leer la Exposición de Motivos que preceden al Real Decreto de 8 de agosto, para comprender que la intención del Gobierno se extendía también a este punto. Ni podía ser de otra manera: la condición más esencial de todo sistema hipotecario, cualesquiera que sean las bases en que descansa, es la firmeza, es la seguridad de la propiedad; si ésta no se registra, si las mutaciones que ocurren en el dominio de los bienes inmuebles no se transcriben o no se inscriben, desaparecen todas las garantías que puede tener el acreedor hipotecario. La obra del legislador que no estableciera este principio no sería subsistente, porque caería abrumada con el peso de su descrédito.

Así se ha comprendido entre nosotros en todos tiempos el sistema hipotecario, desde que Don Carlos y Doña Juana, accediendo a las peticiones del Reino en las Cortes de Toledo, y adelantándose a lo que más de ciento treinta años después ideó para

Francia la inteligencia privilegiada de COLBERT, allegaron en 1539, por primera vez, materiales para la obra que ahora se trata de levantar sobre bases más sólidas. Entonces, con sabia previsión, plantearon el doble problema que se ha agitado en todas las naciones que modernamente han querido reformar la legislación hipotecaria: el de adquirir sin temor de perder lo adquirido, y el de prestar sobre la propiedad raíz con la seguridad de que no sería ineficaz la hipoteca. *Nos es fecha relación—decían los reyes—que se excusarían muchos pleitos, sabiendo los que compran los censos y tributos que tienen las heredades que compran, lo cual encubren y callan los vendedores.*

Que la inscripción, pues, o transcripción de la propiedad inmueble debe comprenderse en el proyecto, está fuera de duda; no sería reformar nuestra legislación hipotecaria en sentido progresivo, sino empeorarla, o mejor dicho, anularla por completo, si se prescindiese de que la primera base de la Ley fuera el Registro de la Propiedad.»

* * *

Sin embargo, por muchas que hubieran sido las previsiones de la Ley, no hubieran conseguido del sistema un contenido humano y un desenvolvimiento eficaz, de no haber sido manejado por dos Cuerpos, o carreras jurídicas, como son los Notarios y los Registradores de la Propiedad, sólidamente formados en el cultivo del Derecho, especializados en el de la protección del tráfico inmobiliario: cuidadosos, los primeros, de la buena titulación que les está encomendada; celosos y competentes aplicadores, los segundos, de la facultad calificadora, que siempre han ejercido de una manera prudente, ponderada y progresiva; con lo cual se ha conseguido que la propiedad inmobiliaria, acogida al Registro español, sufra el mínimo de inconvenientes, defectos y perjuicios, que dentro de cualquier sistema pueden comprobarse.

Es cierto que a esto ha podido llegarse, no sólo cuidando los principios jurídicos fundamentales de todo sistema de derecho inmobiliario (aquí no se mencionarán por no ser un estudio técnico y sí una impresión subjetiva), sino también huyendo de extremos interpretativos y de inflexibilidad y rigidez perturbadoras, usando,

dentro de los límites legales, un amplio arbitrio registral, sólo posible y beneficioso cuando la cultura jurídica y la formación moral de los Registradores permite que les sea confiado; de la misma manera que los sistemas judiciales propenden a la equidad y al máximo arbitrio judicial, a medida que se comprueba el prestigio y la prudencia de los jueces; porque no hay que olvidar que prudencia y sabiduría son facetas de una y la misma cosa, y que no se comprende un jurisprudente que no sea jurisperito, o viceversa.

* * *

Como peculiaridades de nuestro Registro, merecedoras de ser consideradas, pueden anotarse:

No se ha caído en el tentador riesgo de la inscripción constitutiva, y separada de su causa, lo que haría perder al Registro—magnífico y privilegiado instrumento de publicidad jurídica, calificada por la criba rigurosa, jurídica y moral, de los derechos publicados—una facultad de creación, que solamente de un modo artificial puede suponerse dentro de su campo.

Se mantiene el detalle y la identificación de las fincas dentro de los límites de la descripción verbal; sin sujetarlos de un modo riguroso a dependencia, ni siquiera a paridad, con respecto a los Catastros Geográficos o Topográficos, lo que parece constituir un ideal; pero sí dando a los datos catastrales la preferencia necesaria en cuanto a justificación de circunstancias físicas y a presunción de situaciones jurídicas, permitiendo su alegación, su utilización voluntaria e incluso el archivo de sus planos, como elementos de apoyo o de comprobación; todo lo cual, sin merma de la seguridad, constituye, bajo la recta administración de Notarios y Registradores, un notable elemento de agilidad para la actualización de las fincas registrales.

Se previenen y regulan los más amplios medios para inmatriculación registral, liberación de cargas, suplencia de titulaciones y concordancia entre realidad y Registro, mediante intervenciones notariales y judiciales que aseguran el respeto a los derechos, evitan posibles lesiones de intereses y permiten fácilmente actualizar también el Registro; así como atraer a éste la propiedad que todavía no se acoge a sus beneficios, no por culpa del sistema, sino,

muchas veces, por el coste del procedimiento necesario, en relación con el valor de las fincas que desearían ingresar en los libros registrales; pues, en su mayor parte, se trata de minifundios agrícolas, emplazados en regiones pobres, a las que va redimiendo la política de concentración parcelaria, de unidades mínimas de cultivo, de extensión de regadíos y otras de protección económica que llevarán, con el tiempo, y sin medidas drásticas de obligatoriedad (las cuales, en definitiva, quedarían también incumplidas, como ya antaño quedaron), toda la propiedad ahora ausente; que, en verdad, constituye una parte proporcional de la riqueza nacional registrable, muy inferior a la que a primera vista puede parecer.

Se ha excluido la inscripción del hecho posesorio, que parecía no encajar en un sistema de registro de títulos y derechos, y que, durante los años de su práctica, dió lugar a infinidad de situaciones confusas, y se ha admitido, en cambio, la inscripción de derechos afectantes al contenido jurídico y económico de la propiedad, sin tener el carácter técnico y jurídico de derechos reales, pero que constituyen, efectivamente, condicionamiento y limitación del libre dominio y de la libre disposición, por lo que merecen y requieren la publicidad registral y todos sus efectos jurídicos.

Estas características y otras de menos relieve, determinadas por la práctica, hacen de nuestro sistema un instrumento de fácil manejo; al que no hay que cargar lentitudes y dificultades de tramitación, que dependen muchas veces de entorpecimientos prácticos, de pequeños inconvenientes o defectos fácilmente subsanables y de disparidades de criterios (escasas, por fortuna), que también tienen su procedimiento especial de pocos trámites y prestigiosa resolución, en los recursos gubernativos, cuya última instancia es la Dirección General de los Registros y del Notariado.

* * *

Todos los elementos de nuestro Registro pueden ordenarse y agilitarse mucho más:

Podrían complementarse los libros con índices en fichas, que permitan seguir el debe y el haber de cada finca, sin buscar necesariamente, uno tras otro, los tomos del Registro donde consta su inscripción; pues, como muy acertadamente ha puesto de relieve

nuestro ilustre compañero don RAFAEL NÚÑEZ LAGOS, la mayor parte de los méritos y de la eficacia del sistema español se deben a haber destinado para cada finca no un folio real, sino un folio contable, lo cual permite el pronto conocimiento de las partidas y la clara fijación de los saldos o resultados.

Podría establecerse la «inscripción-resumen», que, practicada a instancia del titular, y eliminando en ella pesos muertos, ampliando el principio ya ensayado con éxito en el artículo 355 del Reglamento Hipotecario, produjera un punto de partida de efectos semejantes, aunque más amplios y eficaces a los que ha traído al mundo de las sociedades anónimas la escritura de adaptación de estatutos; evitando así la consulta de numerosos tomos precedentes.

Podría garantizarse la prioridad, *a priori* (valga la redundancia), mediante el cierre voluntario, por plazo breve, del Registro, a petición del titular y con el aval notarial, en vista de operaciones convenidas, de disposición y gravamen, que pudieran ser otorgadas y presentadas dentro del corto término del cierre.

Podrían, en fin, estudiarse otros medios que, conjugando la seguridad con la facilidad, hicieran de nuestro Registro, que ya es un buen instrumento, un instrumento mejor; un órgano eficaz y eficiente en alto grado.

* * *

Tal vez debe huirse, como antes ya he apuntado, de excesivas rigideces y de protecciones muchas veces dañosas. No hemos de olvidar, por ejemplo, dada su transcendencia hipotecaria:

Que la aplicación en Cataluña de la «Auténtica si qua mulier» y del «Senado-Consulto Velejano», aparentemente protectores de la mujer al impedirle afianzar obligaciones del marido, trajo como consecuencia, para garantía de los acreedores hipotecarios, la protección, al revés, de constituir a la mujer en única deudora y obligada, a fin de poder ser afianzada por el marido, y cumplir así, dando vuelta a la norma, la función de garantía de las hipotecas sobre bienes de la sociedad conyugal, establecidas a fin de asegurar prestaciones que, en definitiva, se invierten casi siempre en los negocios o necesidades matrimoniales.

Que una disposición administrativa (aquella que en la Reforma Tributaria de 1940 prohibió consignar, en las escrituras de préstamos, el pacto de pagar el deudor la contribución de utilidades), no solamente ha destrozado el formal funcionamiento de las hipotecas en garantía de préstamos de particulares, sino que prácticamente ha perturbado la normalidad de éstos y los lleva a la zona de ocultación y de usura, que, antes de tal medida, aparentemente protectora, no se producía.

Que la bien intencionada reforma del artículo 144 del Reglamento Hipotecario ha saltado por encima del artículo 1.413 del Código civil; pues, ante el temor de dificultades en la ejecución de hipotecas constituidas sobre bienes gananciales por el marido con el solo consentimiento de la mujer (dados los términos del artículo y la interpretación que le ha sido dada en la práctica), ya no se exige el consentimiento de la mujer, con arreglo al 1.413, para la operación del marido, sino la asunción directa y conjunta de las obligaciones por la mujer, a fin de que no haya duda de que la demanda deberá ser dirigida contra ambos y de que la anotación no tendrá obstáculos por esta causa; con lo cual la medida protectora se ha convertido también en instrumento no protector.

* * *

Ya sé que estas ideas no han de ser compartidas por muchos compañeros, y soy el primero en reconocer el escaso mérito de mi personal opinión aquí expresada, aunque una larga experiencia y un temperamento bastante reflexivo, me lleven a pensar que no son desacertadas.

Si «en el medio consiste la virtud»; si el hallazgo del «término medio» requiere buen sentido natural, ponderación, cultura y formación moral, eficaces; si la apelación a la equidad, como correctora de las aristas de la justicia rigurosa, es atributo de civilizaciones maduras y de conciencias jurídicas formadas y contrastadas; si todo ello es cierto, aprovechemos esta virtud del término medio que, entre distintos tipos conocidos, constituye hoy, de hecho, el sistema registral español; sin abandonar, sino, al contrario, estudiando y ponderando, cada día más, los principios cientí-

ficos y jurídicos en que se apoya, procurando perfeccionarlos, facilitarlos, agilizarlos; para dar a nuestro Registro ese ritmo vibrante y cambiante, que es propio de las instituciones vivas; vigilando la corrección de sus lagunas y defectos, siempre dentro de la flexibilidad exigida por las mil facetas de cada caso que la vida nos presenta, que no admiten patrones cortados ni trajes a medida.

Y, de este modo, dentro de unas normas morales y jurídicas marcadas por la Ley, los Notarios y Registradores (en este caso, especialmente los últimos) artistas y artesanos del Derecho, haremos para cada situación, la adaptación necesaria, siempre que el arbitrio registral sea amplio por la delegación que haga el Estado en sus funcionarios, y siempre que éstos se muestren, como es seguro que se mostrarán, a la altura de su misión, sabia y prudente al mismo tiempo que sensible y humana; pues tras los folios del protocolo y de los asientos del Registro, hay una vida latente, muchas veces doliente, que trasciende a los patrimonios privados, a las haciendas particulares y oficiales: en suma, a la vida económica nacional; así como muchas veces también, a la salud y a la felicidad corpóreas, entrañables y afectivas, de las personas y de las familias.

* * *

He aquí lo conversado y, con la misma llaneza y sinceridad, dictado y transcrito.

Si con ello he cumplimentado el deseo, intención y propósito de los queridos compañeros Registradores que me han invitado y --en procedimiento de amistoso apremio-- traído a dar forma escrita a las opiniones habladas, quedará con la conciencia tranquila de haber cumplido con un deber de colaboración cordial; lo que no me libraré de sentir mi ánimo encogido y temeroso, por lanzar ideas y opiniones que pueden ser equivocadas o dar lugar a interpretaciones divergentes; aun creyendo sinceramente que la emisión de opiniones produce siempre efecto favorable y útil; si valen, porque ello contribuye al mejoramiento de las cosas; y, si no valen, porque su descarte definitivo contribuirá a no empeorarlas.

Queda, pues, terminada esta improvisación y deseo verdadera-

mente que actúe como contera del número extraordinario de la REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO; es decir, que pueda concitar las críticas y, por contraste, avalorar las virtudes de sus restantes elementos componentes.

FAUSTO NAVARRO AZPEITIA,

Notario de Madrid.