

El Colegio Nacional de Registradores: sesenta años de historia (*)

EL HEROICO APOSTOLADO DE LOS 473

La decisión de la Ley Hipotecaria de 1861 de crear Registros en todos los pueblos, cabezas de partido judicial, y de crear, además, uno solo en cada pueblo —e incluso en las grandes capitales como Madrid y Barcelona— provocó la máxima dispersión de los Registradores. Si a ello se une la escasez de comunicaciones en la España de mediados del siglo XIX, es fácil imaginar que la dispersión produjo un absoluto aislamiento.

Encerrados en sus despachos, debatiendo con una documentación insuficiente, enfrentándose a la «oscuridad sibilítica» de la legislación hipotecaria —como reconocieron, desde la Dirección de los Registros, GALINDO y ESCOSURA— y, sobre todo, sintiendo gravitar sobre sus cabezas la responsabilidad personal y penal con que la Ley Hipotecaria les amenazaba, los primeros Registradores se sintieron en la más absoluta soledad.

Por eso, cuando muchos años más tarde, pero sin gran variación en las circunstancias profesionales, se publicó la *España invertebrada*, de ORTEGA Y GASSET, los Registradores la acogieron con entusiasmo, y puede comprobarse con qué interés aparece reseñada en las revistas y boletines registrales: su aislamiento y su soledad estaban perfectamente retratados en la obra. «Los grupos profesionales, aislados y aparte cada uno de sus miembros, no pueden subsistir», escribió ORTEGA, sin pensar, como es lógico, en estos funcionarios que, inesperadamente, se convirtieron en sus lectores más apasionados. «¿Y cómo se mantiene despierta la corriente profunda de solidaridad?», se pregunta ORTEGA. Y responde: apretando las filas de las energías vitales, haciendo que todo esfuerzo se multiplique conjugado con el de los demás.

(*) Conferencia pronunciada en el Colegio Nacional de Registradores el día 18 de mayo de 1994, en el marco de la conmemoración del sesenta aniversario de la creación del Colegio.

El heroico apostolado de los 473 —como en ocasiones llamaron, con una pasión justificable que hoy nos hace sonreír, a la primera generación de Registradores— sintió muy pronto la necesidad de establecer vínculos corporativos. Miraban con algo de rencor a la primera Ley Hipotecaria: había creado una profesión nueva, la había cargado de «responsabilidades, obligaciones y garantías para la propiedad» —como reconocía la Exposición de Motivos—, y no dedicaba un solo artículo al estatuto profesional.

SE SUGIERE LA CREACION DE COLEGIOS

En 1871, a los diez años de ocupar sus puestos los primeros Registradores, dos de ellos dirigen a sus compañeros un escrito en que propugnan la creación de «Colegios de Registradores que, por medio de un representante, constituyan en la capital del reino un gran centro que represente nuestros Colegios [...]. Estos Cuerpos serían los sostenedores de los derechos de la clase, los iniciadores cerca del Gobierno de reformas importantes y hasta podrían auxiliar a la superioridad en los asuntos de interés que sometiera a su estudio y dictamen». Y añade el escrito: «en una época de agitación y de discusión, el aislamiento es la muerte; por eso los Registradores olemos a cadáver y arrastramos la tristísima condición del paria». Más adelante se dice: «Por desgracia, nos hallamos alejados de todas las esferas, sin los vínculos ni los respetos que nos daría una constante representación, y debemos estar convencidos que mientras así no sea no lograremos, bajo ningún concepto, el remedio de los males que nos aquejan».

LA REVOLUCION DE 1868 INVOLUCRA A LOS REGISTRADORES

De pronto, la necesidad de asociación toma un nuevo cariz. Ya no se trata de compartir problemas y soluciones jurídicos, de reclamar reformas legislativas. La vida de los Registradores está en juego. En la revolución de septiembre de 1868 y en los brotes de violencia del llamado paréntesis revolucionario —que no se cierra hasta 1874—, «predicaciones insensatas y descabelladas utopías» —como dice un periódico de la época— provocan «convulsiones sociales y ataques a la propiedad». La ofensiva se dirige hacia los libros donde esa propiedad se refleja. La *Gaceta de los Registradores y Notarios* hace el recuento: «El Registro de Bande, incendiado. El Registrador, maniatado y apaleado. El de Vinaroz tuvo que trasladarse a Peñíscola. Los de Gandesa, Falset, Valls y Vendrell pidieron autorización para refugiarse en la capital de su provincia como punto menos expuesto.

El Registrador de **Trempe**, víctima de exacciones pecuniarias y violencias personales. El de Montilla, salvando su vida milagrosamente entre las llamas del Registro. El de Medina del Campo, arbitrariamente separado por una Junta revolucionaria. El de Cuéllar, robado en fondos propios y ajenos. El de Albocácer, perdiendo los fondos del impuesto, que se le llevaron después de otras exacciones. En Castellón, los Registros de Albocácer y de Nules, saqueados. El de Sort, facultado para trasladarse a Lérida como asilo de refugio. En **Becerreá** y otros, por mano airada se quitan hojas y se destruyen libros [...]. Y la *Gaceta* añade: «Los Registros civiles son, en un número que asusta, un montón de cenizas [...]. Muchos Notarios, con justo motivo, están ausentes de su residencia, en donde son el blanco de aviesas iras y se hallan gravemente expuestos».

LOS REGISTRADORES SE DIRIGEN AL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Al margen de estos desórdenes violentos, que durante unos años hicieron difícil el funcionamiento regular de los Registros, la nueva institución iba poniendo en pie el nuevo sistema inmobiliario. Las dificultades técnicas que a cada paso surgían eran resueltas separadamente por cada Registrador y en algunos casos, los menos, acudiendo en consulta a la Dirección General. La Dirección, comprensiva en un primer momento con las dificultades planteadas por los Registradores, resolvió muchas de esas consultas. En el año 1863 contestó a cerca de 700. «Y no eran en su mayor parte las consultas —escriben los Letrados de la Dirección GALINDO y ESCOSURA— escrúpulos monjiles: fundábanse en casos no previstos por el legislador; en las condiciones especialísimas y en los originales contratos a que da lugar la constitución diversa de la propiedad y de los derechos de familia en las provincias forales, que habían de ajustarse por la nueva Ley a un molde igual e inflexible; en la oscuridad de algunos artículos de la Ley Hipotecaria y en las contradicciones reales o aparentes entre otros artículos; en el desacuerdo de no pocos con la legislación común [...]».

Las preocupaciones de los Registradores de la segunda mitad del siglo XIX oscilaron entre las dificultades técnicas de la llevanza del Registro y las insuficiencias de su estatuto personal. Las primeras dieron lugar a debates jurídicos de notable altura científica, como puede comprobarse en las revistas técnicas de la época —*La Reforma Legislativa*, *La Crónica Legislativa*, *Revista Jurídica*, *Gaceta de Registradores*, *Gaceta del Notariado*...—. En ellas puede verse cómo los Registradores profundizaron en la interpretación de las reformas hipotecarias de 1869 y 1877 y cómo, en algunos casos, se habían anticipado a la solución legal.

Pero en el otro campo, el del estatuto profesional, no se producía avance alguno. El régimen económico de los Registros y las necesidades asistenciales de los Registradores estaban muy deficientemente resueltos o absolutamente ignorados. Para resolverlos era necesaria la agrupación o asociación de todos los Registradores. Se multiplicaban las iniciativas individuales o locales, siempre estériles por la falta de representatividad. Entre otras muchas de esas iniciativas puede destacarse la de los Registradores de Pontevedra, que elevaron al Congreso de los Diputados una exposición sobre el estado de los Registros en 1878. El escrito revela con fidelidad las dificultades personales que se vivieron en los primeros años de instauración del sistema registral: «Cuando en 1861 se inició la reforma del antiguo sistema hipotecario dándole la que hoy tienen los Registros de la Propiedad, no se hizo en su Preámbulo la indicación más ligera de que los funcionarios que iban a gastar su inteligencia, su salud y sus recursos pecuniarios en ayudar al Gobierno al planteamiento de la nueva Ley Hipotecaria tendrían que sufrir muy pronto en recompensa de su trabajo los variados gravámenes que se les impusieron.

Llenos de esperanzas para el porvenir y confiados en las repetidas promesas de los señores ministros del ramo, consignadas en diferentes reales órdenes, cumplieron sus generosos y leales ofrecimientos y, venciendo los mil obstáculos con que tropezaron, los Registros empezaron a funcionar con un método y regularidad que parecía imposible conseguir; pero pocos años habían transcurrido cuando ya sintieron la mano despiadada de la fatalidad, concibiendo recelos y temores de que su difícil empresa sería premiada con la indiferencia y el olvido.

Así sucedió desgraciadamente, y dando pábulo tal vez a esa vulgar creencia de que los Registros se asimilaban a las Américas, se gravaron con ciertos impuestos los productos de su trabajo, y así progresando rápidamente en las exigencias se llegó hasta obligarles a pagar los libros en que escriben [...]. ¿Es esto justo, señores diputados? Los que suscriben dejan a su hidalguía la contestación de esta pregunta».

LOS CONGRESOS REGIONALES

Pero hacía falta un esfuerzo conjunto. Durante varios años se fue perfilando la idea de organizar un congreso nacional. Pero el salto de la absoluta dispersión de los Registradores a una asamblea que físicamente los reuniera a todos era vista con algún temor. Las ideas que cada uno tuviera sobre la profesión eran absolutamente desconocidas. El nuevo rumbo que pudiera surgir del congreso era imprevisible. Se consideró oportuno agrupar a los Registradores por congresos regionales antes de convocar una reunión

general. En esos congresos regionales debían abordarse los temas que luego serían tratados por el congreso nacional. Esos temas eran los siguientes: «1.º ¿Conviene que los Registradores sean liquidadores del impuesto de derechos reales? 2.º ¿Conviene que sean puestos a sueldo? 3.º Fundación de un Montepío. 4.º Modo de proveer los Registros. 5.º Bases de una nueva Ley Hipotecaria. 6.º ¿Confección de un nuevo arancel? 7.º ¿Conviene a los Registradores pasar a la carrera judicial? 8.º Redacción de proyectos de ley para presentarlos a las Cortes».

De las diversas asambleas regionales que tuvieron lugar a lo largo de 1886 —Valladolid, La Coruña, Valencia, Sevilla, Albacete—, tiene especial interés el discurso inaugural de la asamblea de Sevilla, porque en él se hace el primer balance estadístico de la labor de los Registradores a los veinticuatro años de la creación del Cuerpo. No se había iniciado aún la estadística oficial —que tardaría otros veinte años en abordarse—, lo que hace especialmente relevantes estos datos: desde 1863 hasta 1886 se habían hecho 17.327.394 inscripciones y el valor de las propiedades inscritas ascendía a 14.226.860.982 de pesetas. Los créditos garantizados con hipoteca alcanzaban la cifra de 8.088.538.740 pesetas y los libros abiertos en los Registros serán ya, en esas fechas, 193.933. Esta estadística, tan reveladora del uso social del Registro, y el hecho de que en ese mismo año —1886— los Registradores de la Propiedad se hicieran cargo por disposición del legislador del Registro Mercantil justifican las frases de entusiasmo que se pronunciaron en ese discurso inaugural: con algo de deformación profesional, todo el auge de España en los tiempos de la Restauración se atribuye a los Registradores —«el movimiento de los valores territoriales», «el vuelo que ha tomado el comercio», «el movimiento e importancia creciente de nuestros puertos», «el renacimiento de la marina mercante de vapor y su calidad», «el establecimiento de poderosos bancos territoriales y de sociedades de todas clases que por doquiera han nacido y prosperan», «el estado de la agricultura y de esas máquinas de vapor a que no podían llegar antes los propietarios», «la caída inmensa de la jurisdicción civil contenciosa, a que todos los ciudadanos acudían incesantemente, a costa de grandes dispendios, para salvar ese derecho de propiedad cuya defensa os fue encomendada»...—. Y un hecho curioso y muy revelador: en la clausura de la asamblea de Sevilla tomó la palabra el Registrador más antiguo de los presentes —el Registrador de Olvera, que llevaba ejerciendo la profesión en los veinticuatro años que habían transcurrido desde 1863—: hasta ese momento no había conocido a ninguno de sus compañeros. No sabía como era *otro* Registrador.

EL PRIMER CONGRESO NACIONAL DE REGISTRADORES

En octubre de 1886 se convocó un Congreso Nacional de Registradores, que se celebró los días 3, 5 y 6 de noviembre. No fue una celebración de camaradería ni una formularia aprobación de conclusiones redactadas con anticipación. El primer día se repartieron varios proyectos de asociación, el segundo se discutieron calurosamente y el tercero se aprobó uno de ellos, con varias reformas introducidas en el texto originario. Del primer Congreso Nacional surgió el Montepío de Registradores, para el que se señalaron las cuotas de participación —10 pesetas de entrada, más dos pesetas anuales— y los socorros a disfrutar —jubilación, incapacidad, viudedad y orfandad.

Al frente del Montepío había de estar un Director, cargo para el que se nombró al Registrador BUENAVENTURA AGULLÓ —el primer representante de los Registradores, el primer Decano, podríamos decir con terminología de hoy—. Para la «historia menor» del Cuerpo: clausurado el Congreso se reunieron por primera vez, «en amistoso banquete», el Director y Subdirector de los Registros, el Director del Montepío de Registradores y los Registradores que asistieron al Congreso. Al terminar los brindis, dice la crónica del acontecimiento, el Director general, señor NAVARRO OCHOTECO, «con la sobriedad propia de quien ocupa su alto puesto, protestó de su más firme adhesión a cuanto concierne a los intereses de la clase de Registradores, asegurando que si para ello le dejaran tiempo demostrará cumplidamente el verdadero afecto que le une a los Registradores, por cuya prosperidad y bienestar brindaba».

Pero el Montepío, que vivió algunos años «enjugando lágrimas y aliviando penas», como escribió un autor de la época, sucumbió por falta de reconocimiento oficial. Antes de su desaparición en 1905 se hicieron varios intentos para prolongar su existencia: nombrar director del Montepío al Director General de los Registros, incorporar a él a los Letrados de la Dirección, hacer obligatoria la incorporación de los Registradores al Montepío... Todo fue inútil. En la sesión de la Junta general de socios del día 19 de noviembre de 1905 el Montepío acordó su disolución.

CERCA DE TRES AÑOS SIN REPRESENTACION

Coincidió la desaparición del primer órgano representativo de los Registradores con una situación particularmente difícil. Pero fue precisamente esa dificultad la que hizo posible algo que en medio siglo no se había logrado: crear una asociación oficial que agrupara a los Registradores.

Durante los tres años siguientes a la disolución del Montepío se careció de toda representación. En ese tiempo se elaboró una de las reformas más

importantes de la legislación hipotecaria: desde el primer proyecto del Ministro SANTOS GUZMÁN, de 1903, hasta la aprobación en 1909 del proyecto del Ministro ARMADA, Marqués de Figueroa, se discutieron cuestiones de tanta trascendencia para el sistema inmobiliario español como la presunción posesoria a favor del titular inscrito, la suspensión de efectos de la fe pública, la formulación más precisa del tracto, la conversión de inscripciones de posesión en inscripciones de dominio, la extensión objetiva de la hipoteca y el procedimiento judicial sumario de ejecución hipotecaria. La necesidad de que fuesen oídos los criterios sostenidos por los Registradores movió a cuatro de ellos —RAMOS DEL POZO, ODRIÓZOLA, ABEJÓN y TUR— a erigirse en representantes del Cuerpo y a elevar un informe al Senado. La asociación había surgido de hecho y sin grandes esfuerzos finales para constituir la.

Al poco tiempo tuvo carácter oficial. El artículo segundo del Reglamento enumeraba los fines de la Asociación: fomentar la convivencia de los compañeros, fomentar el adelanto y progreso de la institución en consonancia con el interés público y lograr el mejoramiento de la clase. En honor de la Asociación hay que recordar que sus primeros trabajos no se orientaron hacia el interés particular de sus miembros, sino hacia el interés general del sistema inmobiliario: en 1908 se envió un informe al Congreso sobre el proyecto de reforma hipotecaria y otro informe al Ministerio de Hacienda solicitando la armonización de Catastro y Registro que la Ley de 1906 había enturbiado.

EL REGLAMENTO DE LA ASOCIACION

En noviembre de 1908 el Gobernador civil de Madrid aprobó el primer Reglamento de la Asociación de Registradores (el segundo, de 1912, es sustancialmente el mismo: sólo varía el número de vocales de la Junta, su reelección y la sustitución entre los vocales). Su texto fue promovido por una *Junta provisional* en la que hay una llamativa presencia: la de JULIÁN ABEJÓN, que muchos años más tarde sería el primer Decano.

Los fines de la Asociación se ponen de manifiesto en el artículo 2.º: «mantener la unión de todos los asociados, solicitar de los poderes públicos las modificaciones que tiendan a mejorar la institución, a dar mayor seguridad a los derechos del propietario, a fomentar el desarrollo del crédito territorial, a facilitar el servicio público y a obtener, en beneficio de la clase, las reformas que ésta estime favorables». Pero el primero de esos fines es el que se persigue con mayor interés; en el lenguaje más llano del preámbulo que precede al Reglamento se dice que «la realización del más importante propósito del Cuerpo, que es el de estrechar los lazos de unión

de cuantos le componen, hasta el punto de que cada día crezca el número de los conocidos personalmente y lleguemos a ostentar además del título de compañeros el de amigos, lleva a la Junta a exponer el deseo de que se fomenten las relaciones mutuas con frecuentes reuniones [...].».

La pertenencia a la Asociación es, naturalmente, voluntaria. La Asociación se compone (art. 1.º) «de todos los individuos del Cuerpo, adheridos o que se adhieran a los fines que la informan». Se permite que los aspirantes se incorporen a la Asociación (art. 22). Que el deseo de agruparse es un sentimiento ampliamente compartido lo revela que a los cinco años de crearse la asociación ya pertenezcan a ella 448 de los 487 Registradores.

Los dos únicos órganos de la Asociación son la Junta Central —compuesta por Presidente, Secretario y siete Vocales— y la Junta General —a la que se convocará a todos los Registradores y que se considerará válidamente constituida si concurren, al menos, treinta—. La forma en que la Asociación había de llevar a la práctica los fines previstos no debió de estar muy clara en la mente de los redactores del Reglamento porque nada se dice en él sobre las competencias de esos órganos.

Las cuentas de la Asociación van siendo cada año más favorables: el primer año se ingresan 2.505 pesetas y se gastan íntegramente. En 1912 los ingresos casi duplican los gastos: 4.835 pesetas, frente a sólo 2.873 que bastan para pagar el alquiler, el sueldo del único empleado de la Asociación, cuatro suscripciones a revistas jurídicas y la cuota de afiliación a la *Liga Africanista*. En 1913 se publica una *Memoria* —compuesta en la pequeña imprenta situada en el inmueble vecino al de la Asociación— que desequilibra el presupuesto, hasta el punto de que no puede editarse otra en los años posteriores.

PREOCUPACIONES DE LA ASOCIACION

En la España convulsa del primer cuarto de siglo —violencia anarquista, pronunciamientos militares, depresiones económicas, difícil neutralidad internacional—, ¿cuáles eran las preocupaciones colectivas de los Registradores? Una primera estrictamente formal: la dificultad de discutir los proyectos de reforma con interlocutores tan inestables en la Administración. En veinticinco años, en solo un cuarto de siglo, se suceden treinta y seis Ministros de Justicia y veintinueve Directores Generales de los Registros. Cuando la Junta de la Asociación de Registradores vuelve al Ministerio a tratar una cuestión planteada con anterioridad, encuentra a personas distintas ocupando los altos cargos. Es frecuente tropezar en los documentos internos de la Asociación con el lamento de que un cambio de Gobierno hace caer por tierra los proyectos que se habían emprendido.

Las preocupaciones de la Asociación de Registradores son, en unos casos, técnicas; en otros casos, corporativas, y en otros, personales. Las preocupaciones técnicas: en primer lugar, la corriente desinscribitoria —**término** que inventa PAZOS y hace **fortuna**— que se percibe en las primeras décadas del siglo; en segundo lugar, la coordinación con el Catastro. Muy certeramente ven los Registradores algo que no se percibe desde los diversos sectores administrativos en que ha estado encuadrado el Catastro: que en materia topográfico-parcelaria lo jurídico es previo a lo catastral; que no hay posible delimitación y determinación de parcelas sin las operaciones previas de deslinde o de modificación objetiva. Cuando en 1926 se crea la Junta Superior del Catastro, la Asociación ve con asombro que al frente de ella se sitúa a un general de Brigada y que entre los veinticinco vocales hay un solo Registrador. A la vista de esta situación se hace una crítica amarga, aunque con algún ribete de humor negro; la cita de esta reflexión puede ser larga, pero la actualidad del razonamiento merece que se transcriba por entero: «El Catastro parcelario-jurídico no pasará de ser una colección de planos deficientemente formados, en los que figurarán casi como accidentes naturales las cercas, setos y algunos linderos más o menos visibles.

Los geómetras, precipitadamente preparados para el manejo de brújulas y taquímetros, saldrán al campo impelidos por la triste necesidad de justificar sus dietas y emprenderán el dibujo de sus recorridos sin tener noción de la diferencia que separa a la propiedad del usufructo, a la enfiteusis del arriendo, a la dote estimada de la inestimada, a la tutela del mandato, al peculio profecticio del adventicio, a la posesión jurídica de la simple tenencia..., y considerarán como una sola diversas fincas que el labrador trabaja como propietario, colono, marido, tutor o padre.

Nuevamente abrirá sus fauces el fantasma del Catastro, aunque con nuevo nombre y acaso peores procedimientos, para tragar millones y millones sin resultados jurídicos ni rentísticos; y cuando dentro de veinte años, si el sistema dura tanto como el que le ha precedido, se haga el balance, el Estado optará por archivar la inútil documentación en el sepulcro donde para entonces ya dormirá el Avance Catastral».

Pero también se viven preocupaciones corporativas: una de las más agudas, la de los Registros que se llamaron «indotados»; desde la Ley de Presupuestos de 1877 se previó una subvención para los Registros cuyos rendimientos anuales no llegasen a las 3.000 pesetas; pero el legislador fue poco a poco reduciendo el importe de las subvenciones hasta suprimirlas. En 1925 había veinte Registros indotados —entre ellos, Teruel y Granadilla de Abona—. El Reglamento Hipotecario de 1910 ordenó el restablecimiento de las subvenciones. Pero como escribió MORELL Y TERRY, es inútil que un Reglamento le ordene algo al legislador. Otras preocupaciones corporativas que se reflejan en documentos de la época es la ausencia de Registradores

en la Comisión de Códigos y la falta de un medio de comunicación y publicidad que relacione a los Registradores.

Hay, por último, una preocupación más personal que corporativa: las prestaciones mutualistas. En 1909, cuando se discutía la segunda Ley Hipotecaria, se decía aún —lo sostuvo VALENTÍN GAMAZO en el Congreso— que no había razón alguna para equiparar a los Registradores a los demás funcionarios públicos, «porque aquéllos tienen una retribución distinta de la de los demás funcionarios del Estado, siendo el público quien les paga, y no es justo que la jubilación recaiga en definitiva contra el Estado». Mejoró la situación el Estatuto de Clases Pasivas de 1926, que atribuyó una pequeña pensión de jubilación y exigió para devengarla veinte años de servicios. Más miserables aún eran las pensiones de viudedad y orfandad: quince céntimos por cada año que el causante hubiera estado en activo.

LA ASOCIACION SE SOMETE A LOS CRITERIOS DEL GOBIERNO. SUSPICACIAS DE LA ADMINISTRACION Y DE LOS REGISTRADORES

Hacia 1915, cuando cesa el tercer Presidente de la Asociación, don DIEGO PAZOS GARCÍA, la Asociación está plenamente consolidada. No sé si es por este afianzamiento de la Asociación —no he encontrado la justificación del precepto y la Exposición de Motivos es poco explícita— por lo que el nuevo Reglamento Hipotecario introduce una norma de extraordinario rigor contra la Asociación: «Para que los Registradores de la Propiedad puedan asociarse o constituirse en colectividad —dice el art. 425 del Reglamento Hipotecario de 1915— será necesaria la autorización expresa del Ministro de Gracia y Justicia, quien sólo podrá concederla si en los Estatutos correspondientes se incluyese una cláusula haciendo constar que la entidad quedará disuelta cuando por motivos de orden público, conveniencia de la clase u otra causa el Ministro de Gracia y Justicia estimase procedente disolverla. Asimismo necesitarán autorización expresa del Ministro de Gracia y Justicia para celebrar Asambleas o reuniones».

El precepto causa perplejidad entre los Registradores y no poca discusión. Hay partidarios de reformar los estatutos y solicitar la autorización. Hay partidarios de ignorar la nueva norma; se esgrime un argumento literalista —la Asociación es anterior al Reglamento y éste se expresa en futuro: «para que los Registradores puedan asociarse...»—, pero desde la Dirección se insinúa que no ha sido ese el propósito del legislador.

Prevalece un criterio práctico: es mejor asegurar la subsistencia y someterse a las nuevas exigencias. El Presidente de la Asociación le advierte al

Ministro, al solicitar la autorización, que «las restricciones reglamentarias son inútiles tratándose de un organismo disciplinado...» Desde la *Gaceta de los Registradores y Notarios* se lanza casi un desafío: «llegada la ocasión, que no ha de llegar, de que un Gobierno atentara contra los intereses o contra los prestigios de éste o de cualquier otro Cuerpo de funcionarios, no faltaría quien gritase ¡viva la libertad!»

EL BOLETIN DE LA ASOCIACION DE REGISTRADORES

Hasta el mes de febrero de 1920 no se haría realidad el deseo de contar con un instrumento que, además de dar publicidad a las inquietudes de los Registradores, sirviera para ponerlos en comunicación. «Con el *Boletín* —dice la primera página del primer número— se llena la aspiración del colectivo de tener un órgano de expresión apto para estrechar más y más los lazos que deben existir entre los compañeros y que al mismo tiempo sirva de defensa a los ideales del Cuerpo, ya que se observa con lamentable frecuencia que es preciso hacerse oír para ser escuchados por los poderes públicos, cada vez más indiferentes respecto de todas aquellas cuestiones que, aunque son de vital interés y de verdadera trascendencia, carecen de actualidad política y no se ostentan con el ruidoso aparato de los problemas que sobre la mesa del gobernante han puesto las cuestiones de orden público».

El *Boletín de la Asociación de Registradores* se publicó regularmente, con periodicidad decenal, a lo largo de cinco años. Su primer director fue el Registrador y tratadista FERNANDO CAMPUZANO Y HORMA, al que sucedió el también Registrador e hipotecarista NARCISO APARICIO LLOBIT, autor de unos valiosos comentarios a la Ley de 1909. Los 180 números que se publicaron del *Boletín* y que los autores posteriores han mantenido en el mayor olvido son aún en nuestros días una estimable fuente de doctrina registral. Porque el *Boletín* dedicó infatigablemente cuatro o cinco páginas, de las doce de las que nunca pasó, a examinar problemas hipotecarios.

El resto de su contenido informaba sobre las resoluciones de la Dirección y las disposiciones publicadas en la *Gaceta*. Se daba noticia regularmente de los Registros vacantes, con todas sus características: Ocaña, villa con 6.600 habitantes, a 45 kilómetros de Toledo. Ferrocarril de Aranjuez a Cuenca. Hospital, Asilo, Presidio, Colegios de 1.^a y 2.^a enseñanza. 12 Ayuntamientos, 3 Notarías. 3 Oficiales. Media de honorarios anuales del Registro, 13.623 pesetas. Casa, 60 pesetas.

El *Boletín* revela una explicable simpatía de la Asociación hacia el poder constituido. Alaba con entusiasmo a cada Ministro y cada Director con ocasión de su nombramiento. Contribuye con módicas cantidades a los

gastos producidos por la guerra de Cuba, a la suscripción nacional para auxilio de los damnificados por temporales en **Africa**, a los gastos de la construcción de la Ciudad Universitaria, a costear un monumento a Cervantes y otro a la Reina María Cristiana... Al llegar la dictadura del General Primo de Rivera, la Asociación se desdice de sus adhesiones anteriores y se adhiere fervorosamente al nuevo Régimen: «Nos hallamos en un momento culminante de la historia de España —dice el número 5 del *Boletín*, noviembre de 1923—, en el que con recio empuje se inicia la magna obra de nuestra regeneración nacional. A él nos han conducido los desaciertos e injusticias de las mesnadas políticas que en los últimos lustros han dirigido los destinos del país. Es, pues, el actual un período durante el que los nuevos gobernantes, con la mirada fija en el bien de la patria, aspiran a imponer el interés colectivo sobre el individual, la moralidad en las costumbres y muy especialmente en el manejo de los intereses del Estado, y a que la justicia impere en todos los órdenes de la Administración pública». Y más adelante: «Había grandes abusos que corregir, indisciplina sostenida por la debilidad del poder, falta de autoridad, desquiciamiento del Estado». Y se añade, empezando ya a razonar *pro domo sua*: «Pero en medio de este desbarajuste general, es indudable que hay instituciones buenas, necesarias, bien organizadas, servidas por funcionarios útiles y competentes, rigurosamente seleccionados, que por su índole especial han podido conservarse limpias y sin ser contaminadas de esos vicios y complacencias, que no reclaman ser tratadas por los eficaces procedimientos quirúrgicos que se han de emplear con otros centros o servicios jurídicos». Verde y con asas. Pero como si ello fuera necesario, añade: «Nos referimos, entre otros, a los Registros de la Propiedad».

Se dan las noticias administrativas del Cuerpo con toda cordialidad: «ha sido jubilado nuestro querido compañero X»; «ha sido agregado en comisión al Ministerio de Trabajo el distinguido compañero Y»; «ha fallecido el registrador Z, persona que disfrutaba de grandes simpatías por su modestia e ilustración, y un funcionario tan competente como asiduo». En la nota necrológica del Registrador GAYOSO ARIAS, autor de un manual de Derecho hipotecario y colaborador de SCAEVOLA en su *Comentario al Código Civil*, aparecen inesperadamente, y desde luego inoportunamente, algunos reproches: «sus *Nociones de legislación hipotecaria* estaban escritas con alguna precipitación [...]. Su temperamento, demasiado vehemente, le incapacitaba para la fría imparcialidad de la crítica [...]. Juzgaba con estrecho criterio la labor de otros compañeros [...]». Pero, ¡terrible error!, GAYOSO no había muerto. En el número siguiente se dice que «el fallecimiento del señor GAYOSO ARIAS, afortunadamente, no ha tenido lugar. Llegó la noticia, comunicada por telégrafo, y fue aceptada como cierta». ¿Olvidaría el superviviente los reproches que se le hicieron creyéndole muerto?

LA SEDE DE MARQUES DE SANTA ANA

La Asociación se instala en una pequeña vivienda de la calle Marqués de Santa Ana, número 7, y en ella permanecerá hasta 1932. La casa se conserva; sobre el portal figura la fecha de construcción: 1878. Está en el corazón del Madrid del siglo XIX, en una calle estrecha y soleada que empieza en la calle del Pez y termina en la de Espíritu Santo. En el tercer piso —el ático— trabajaron las Juntas de la Asociación durante más de veinte años: es un local modesto, de cuatro habitaciones, donde se va formando una pequeña biblioteca —el germen de la actual— a la que van donando libros los Registradores, empezando por los que ellos mismos escriben.

SE CREA LA REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO

En 1925 tiene lugar un hecho de capital importancia para la historia del Cuerpo de Registradores: la fundación de la REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO. El Registrador VICENTE CANTOS FIGUEROLA, que había sido Director de los Registros durante unos meses en el año 1913, conocía bien la inteligencia y la originalidad de don JERÓNIMO GONZÁLEZ y creó para él la REVISTA CRÍTICA. Con el apoyo económico de la Asociación se constituyó la sociedad «Publicaciones Jurídicas». Presidió el primer Consejo de Administración —incluso en la época en que fue Ministro de Justicia— el propio CANTOS FIGUEROLA. Pero la Asociación quiso, con acierto, que la REVISTA CRÍTICA no perteneciera a la Asociación misma, sino a los propios Registradores, para vincularles así más directamente a la empresa cultural que la Revista significaba. En una comunicación de la Asamblea dirigida a sus miembros en febrero de 1926, se dice: «La Junta central ha acordado dirigirse a todos los asociados que no hayan suscrito ninguna acción, facilitándoles la oportunidad de incorporarse al movimiento doctrinal que aquella representa para la reforma y perfeccionamiento de nuestro Derecho inmobiliario. El deseo de que una publicación de tanta importancia sea algo propio de toda la colectividad, y no patrimonio de una minoría, explica la conveniencia de que prácticamente se adhieran a ella el mayor número de compañeros».

Diez años después de su creación, la Revista contempla su propia trayectoria: «hemos conseguido vulgarizar los problemas, enfocar las dificultades, mantener el sacro fuego de la doctrina» [...] «nuestras columnas han servido de baluarte a la armonía, dignidad y prestigio de las carreras y Cuerpos» [...]. Se reconoce con orgullo que el capital fundacional de 40.000 pesetas no sólo no se ha consumido —como se auguraba al **aportarlo**—, sino

que está invertido en títulos con garantía inmobiliaria que permitirían una liquidación inmediata.

La REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO no ha desarrollado sólo una estimable función científica, sino que ha servido de vínculo personal entre los Registradores. El mismo año en que se fundó la Revista la Asociación dejó de publicar el *Boletín*, y lo que éste tenía de contenido corporativo pasó a un suplemento semanal de la REVISTA CRÍTICA.

LA REPUBLICA, LA ASOCIACION Y LOS REGISTRADORES

Que la llegada de la República causa preocupación en la Asociación es indudable. Al día siguiente de la proclamación se reúne apresuradamente la Junta directiva, y después de intercambiar «impresiones sobre lo acaecido y sus probables derivaciones y consecuencias» se examinan las actuaciones que habían de desarrollarse. A continuación, la Junta redactó una circular en la que se dirigía a los Registradores; en ella se decía: «en unas circunstancias de la gravedad de las presentes y de su importancia en orden a la vida y al porvenir del país, es preciso que nuestro Cuerpo dé, como lo ha dado siempre, la más alta prueba de civismo, de ecuanimidad y de altura de miras, a fin de aportar su grano de arena a la obra de reconstrucción de España. Y esto sin perjuicio de la opinión política de cada uno, porque sobre todas ellas está el interés nacional. La Junta espera simplemente que cada uno cumpla con su deber».

Ejecutando las actuaciones acordadas, la Asamblea acude a visitar al nuevo Director General de los Registros —ANTONIO GARRIGUES— y al nuevo Ministro de Justicia —FERNANDO DE LOS RÍOS—. Las visitas no son formularias. A ambos, la Junta les testimonia su «adhesión, acatamiento y ayuda», y al Director le entrega un escrito en que se expresan las preocupaciones institucionales y corporativas de los Registradores. A continuación —rasgo que honra a la Asociación—, la Junta visita al Director General de Registros saliente, el último de la monarquía, CAMILO AVILA, para testimoniarle su simpatía y su gratitud. Tratan de saludar al nuevo Ministro de la Guerra —MANUEL AZAÑA—, pero éste no les recibe «por no ser el día de los que tiene señalados para recibir» —actitud y razón muy propias de la displicencia habitual de AZAÑA.

La posición decidida y activa que adopta la Junta queda fielmente reflejada en el escrito que entrega al Director. El escrito tiene interés porque revela las preocupaciones del Colegio en esa época y, también, porque —la historia se repite— sus dos primeros puntos tienen hoy absoluta actualidad. En él se dice: «La Junta Central de la Asociación de Registradores de la Propiedad, al tener el honor de saludar al señor Ministro de Justicia,

se complace en ofrecer el testimonio de adhesión del Cuerpo al Gobierno constituido y la cooperación más sincera para cuantos trabajos o proyectos referentes al Régimen de la Propiedad Inmobiliaria sea necesario emprender.

Al mismo tiempo, incluye a continuación un sucinto anuncio de las cuestiones que atañen al servicio que el Cuerpo desempeña y se juzgan de más perentoria solución.

1.º Derogación del Decreto-ley de la dictadura, por cuya virtud el Cuerpo de oficiales técnicos de la Dirección General de los Registros y del Notariado fue fusionado con el de Letrados del Ministerio.

Se trata de un Cuerpo especializado en una función delicadísima, distinta de la que desempeñan los demás funcionarios de Justicia, para la que se precisan conocimientos y estudios que no son los de aquéllos, y cuyas resoluciones, y esto es lo más grave, sientan jurisprudencia; y no parece natural encomendarla, como ocurriría al ir desapareciendo los individuos que quedan del Cuerpo extinguido, a personal sin tales aptitudes y nuevo en esos cometidos.

2.º Que en cuanto a las cuestiones que afectan al derecho de propiedad sobre inmuebles, sólo legisle el Ministerio de Justicia, o al menos que lo que de nuevo se estatuya sea con conocimiento y de acuerdo con él. Por no hacerlo así, hay una serie de reglamentos, decretos y aun órdenes que vulneran principios esenciales de Derecho, contenidos en el Código Civil, en la Ley Hipotecaria, etc., dictados por todos los otros Ministerios civiles, y más especialmente los de Fomento y Trabajo, disposiciones que crean conflictos jurídicos difíciles de resolver.

3.º Que si la Asociación de Registradores de la Propiedad y su Junta Central en representación de ella han de llenar la función de asesorar al Gobierno, cuando éste lo desee, en asuntos del régimen inmobiliario y cooperar en cuantos proyectos y reformas tiendan al mismo fin, es preciso que se la reconozca carácter y existencia oficial.

4.º Reingreso por concurso de los Registradores excedentes. Este punto, único que tiene carácter personal, obedece a que, en vigor de la nueva clasificación de Registros, hay excedentes que conforme a las normas que hoy rigen para ese reingreso no les es posible lograrlo por la gran diferencia que existe entre los tipos del actual y los de la anterior».

Pero la República, cuya llegada fue vista con preocupación, resulta ser la época más propicia y eficaz para los Registradores. Las nuevas normas tienen en cuenta el Registro, le atribuyen nuevas funciones o emplean sus funciones tradicionales para fines concretos. En las numerosas disposiciones de la primera época, el Registro aparece como la institución encargada de

su efectividad: desde las más anecdóticas —el Decreto de incautación del capital privado de don ALFONSO DE BORBÓN Y HABSBURGO, la llamada Ley de Expropiación a Delincuentes (los Grandes de España), el Decreto de disolución de la Compañía de Jesús— hasta las más trascendentales —la Ley de Expropiación de Tierras de septiembre del 32, la Ley de Reforma Agraria, la Ley de Arrendamientos Rústicos y otras muchas—. La presencia de Registradores en la vida política es máxima: un Presidente del Gobierno, cuatro Ministros —tres de los cuales coincidieron en el quinto gobierno de Lerroux—, un Presidente del Instituto de Reforma Agraria, un Director General de Reforma Agraria, un Director General de Industria, un Director General del Tesoro, seis Diputados en las primeras Cortes de la República, ocho Gobernadores civiles.

NUEVA SEDE DE LA ASOCIACION

El domingo 23 de octubre de 1932 se inaugura la nueva sede de la Asociación de Registradores: un amplio piso en la sexta planta de la calle Eduardo Dato, número 7 —en la cabecera de lo que hoy es el último tramo de la Gran Vía, el más cercano a la Plaza de España—. La Asociación deja el vetusto barrio de Universidad en el que había permanecido un cuarto de siglo (desde su creación).

No es difícil imaginar de qué se habló en esas «agradables horas de charla», a la terminación de la comida, a las que hace referencia la crónica del acto. Está en su punto máximo la preocupación por los derechos pasivos: el Reglamento de la Asociación deja desamparados a viudas y huérfanos; «con la limosna que atribuye el artículo 19 —*escribe* un Registrador dirigiéndose a la Asociación—, la familia apenas tendrá bastante para los gastos de enfermedad, los funebres y el luto». Se habla también del cese del Presidente, don JULIÁN ABEJÓN, que termina su mandato con el año; se le anima a presentarse a la reelección: su experiencia y su ánimo batallador son una garantía para lograr las reformas corporativas que se están reclamando con insistencia.

EL REGISTRADOR CANTOS FIGUEROLA, MINISTRO DE JUSTICIA

En sólo tres años —de 1932 a 1934— se suceden ocho Ministros de Justicia. Sistemáticamente, la Junta directiva de la Asociación acude a saludarlos después de la toma de posesión y reitera la máxima ambición de los Registradores: tener un Colegio oficial que los agrupe. El proyecto de Decreto está entregado desde hace años en la Dirección y se trata sólo de pedir que se tramite.

En 1934 el Presidente SAMPER nombra Ministro de Justicia a CANTOS FIGUEROLA. Ha llegado la circunstancia propicia. CANTOS, además de una larga carrera política —Director General de los Registros (1913), Director General de Comercio, Industria y Trabajo (1917-1918), Subsecretario de Fomento (1918), Diputado liberal-demócrata, primero, y republicano-independiente, después (desde 1905 hasta 1936, sin interrupción)—, ha participado intensamente en las preocupaciones corporativas, lo que le llevó a la vicepresidencia de la Asociación en los tiempos del segundo mandato de POOLE —de 1927 a 1929—. Cuando la REVISTA CRÍTICA da la noticia del nombramiento, advierte que «el Cuerpo de Registradores sabe muy bien cuánto puede esperar de él en esta ocasión en que sus problemas le son familiares y está convencido de su trascendencia y de la necesidad de acometer su resolución».

A los veinte días de ser nombrado Ministro, la Junta directiva ofrece una comida de homenaje a su ilustre compañero. En el discurso final, «el señor Ministro anunció —dice una crónica del acto— que el proyecto de colegiación de los Registradores podía darse por hecho». Efectivamente, fue así: seis días después —el 18 de mayo— CANTOS FIGUEROLA y el Presidente ALCALÁ-ZAMORA firmaban el Decreto por el que se creaba el Colegio Oficial de Registradores de la Propiedad de España, que apareció en la *Gaceta* del día 20. No había retórica en la penúltima frase del *prámbulo* del Decreto: «con este proyecto se da satisfacción a uno de los anhelos más fervorosamente sentidos por el Cuerpo de Registradores».

VERSOS AL PRIMER DECANO

El entusiasmo es desbordante. El día 21 de mayo se celebra la primera Junta directiva del Colegio, en la que se adoptan los acuerdos de nombrar Decanos honorarios al Ministro CANTOS FIGUEROLA y al Director de los Registros CASTO BARAHONA. El día 30 de mayo la Junta visita al Presidente de la República para agradecerle la firma del Decreto. El día 3 de junio los Registradores ofrecen un homenaje en el hotel Ritz al Presidente de la Asociación y ahora Decano del Colegio, don JULIÁN ABEJÓN. Hay ocho discursos, ¡ocho!, y estos inefables versos que ponen fin a la delirante jornada de camaradería:

¿Quién es quién quién con más tesón
el Colegio propugnó
y en todas partes buscó
de conseguirlo ocasión?

ABEJÓN

Terne y firme con su plan
asediaba a Barahona,
desde prima a la hora nona,
con su inextinguible afán,

DON JULIÁN

Y cuando, con ilusión
su objeto lograr creía,
la crisis se producía,
y tenía un sofocón,

ABEJÓN

Mas los contratiempos dan
a sus arrestos vigor,
y no perdona labor
para conseguir su plan,

DON JULIÁN

Llegó la compensación;
y, entre risas y entre llantos
alegres, contempló a Cantos
de Justicia en el sillón,

ABEJÓN

Ahora maduras están
las uvas —dijo—, y cogiendo
su proyecto, con estruendo
de desatado huracán,

DON JULIÁN

Con la furia del ciclón,
ante el Ministro llegó...
y el Decreto le sacó,
sin la más leve objeción,

ABEJÓN

¡Gloria al insigne varón
y al queridísimo amigo
que logró nuestra ambición!
Decid a un tiempo conmigo:
¡Viva JULIAN ABEJON!

EL DECRETO DE 18 DE MAYO DE 1934

El Decreto de mayo de 1934, de sólo siete artículos, tiene su núcleo en la acertada enumeración de los fines que ha de perseguir el Colegio. El resto de la regulación era insuficiente: atribuía personalidad jurídica al Colegio, pero personalidad privada, no pública y oficial —adjetivos que no aparecerán hasta 1958—; no determina las bases de la organización mutualista.

La relación de fines, contenida en tres apartados, es el germen de los catorce números en que se divide el vigente artículo 6 del Reglamento. Dispuso el artículo 3 del Decreto de 1934 que «serán fines del Colegio:

Primero. La unión y cooperación de sus miembros por medio de subvenciones a los Registros incongruos, auxilios a las familias de los Registradores fallecidos y pensiones a los jubilados y sus familias [...].

Segundo. Prestar al Gobierno, y especialmente a la Dirección General de los Registros y del Notariado, los informes y servicios que éstos consideren oportunos.

Tercero. Reglamentar el nombramiento y retribución de los Oficiales y Auxiliares de los Registros de la Propiedad, creando el Cuerpo de los mismos sobre la base de la mayor estabilidad [...].».

SEMBLANZA DE DON JULIAN ABEJON, PRIMER DECANO

Sobre la base de algunos rastros escritos, se pueden esbozar unas líneas biográficas de don JULIÁN ABEJÓN. Nació en 1872 en Valls, provincia de Tarragona, donde su padre ejerció un tiempo el cargo de Promotor Fiscal del Juzgado de Primera Instancia. Su abuelo paterno fue archivero de la casa y estados de los Condes de Oñate. Del ambiente de libros y papeles antiguos le vino a JULIÁN ABEJÓN SU inclinación al estudio y a la historia. En 1895 obtuvo el título de licenciado en Derecho, con calificación de sobresaliente. Aprobó al poco tiempo las oposiciones a Registrador de la Propiedad y fue destinado a Medinaceli. En ese Registro y en los otros once que desempeñó a lo largo de su vida fue, como se decía entonces, un «funcionario asiduo» que estuvo diariamente al frente de su oficina. Prueba de su conocimiento de las cuestiones del Registro es que una parte de su obra escrita se refiere a aspectos prácticos de la función registral: licencias (*RCDI*, 1945), arancel (*ibid.*, 1942), liquidación de impuestos (*ibid.*, 1945 y 1947), responsabilidad de los Registradores (*ibid.*, 1948). Es muy revelador de su vocación profesional el hecho de que después de jubilado siguiera escribiendo sobre aspectos internos de la profesión.

Sus estudios doctrinales no pasaron inadvertidos en su época, y los

criterios que sostuvo sobre la obligatoriedad de la inscripción, sobre las inscripciones especiales, sobre el expediente de dominio y sobre el Registro Mercantil fueron respetados y compartidos. A los setenta y cinco años escribió un excelente estudio sobre las novedades que introducía el Reglamento Hipotecario de 1947, que acababa de ser aprobado.

A JULIÁN ABEJÓN se deben algunas aportaciones que no deben quedar en el olvido: la instauración del sistema de fichas para la llevanza de índices, la supresión de la firma del presentante en los asientos de presentación, la eliminación de la reseña de cargas en cada inscripción —y su sustitución por la referencia a asientos anteriores—, la atribución de funciones inspectoras al Colegio y la supresión de las categorías de Registros —manteniendo sólo la categoría o clase **personal**—. Todas estas novedades del Reglamento Hipotecario de 1947 proceden del Anteproyecto de Ley Hipotecaria que redactó durante la República la Comisión Jurídica Asesora. El título que lleva como epígrafe, «Modo de llevar el Registro», fue obra de ABEJÓN.

Aunque era Registrador de Martos desde 1933, se encontraba en Madrid al frente del Colegio cuando empezó la guerra civil. No pudo volver al Registro y vivió esos años en la más absoluta indigencia. Recibió alguna ayuda del Socorro Blanco, admirable servicio, clandestino y perseguido, que dirigía MARÍA PAZ UNCITI. Como Decano de los Registradores fue requerido para contribuir a la recaudación de fondos en favor del ejército republicano que organizó el Decreto de 29 de julio de 1936. El Colegio aportó cinco mil pesetas. Este episodio involucró a don JULIÁN ABEJÓN en un expediente de investigación que se le abrió al terminar la guerra. Pero a los pocos meses de iniciado se autorizó su reincorporación a la carrera.

En 1943 la Junta del Colegio acordó, por unanimidad, nombrar Decano honorario a don JULIÁN ABEJÓN «en consideración a los trabajos realizados en beneficio del Cuerpo, prestados con toda eficacia y altruismo».

PRIMER REGLAMENTO. PRIMERA JUNTA GENERAL

Pero el Decreto de creación del Colegio no era suficiente, por su contenido casi programático. La Junta Directiva sabía que era urgente culminar la regulación del Colegio; la circunstancia propicia podía tornarse en unos días adversa. Una comisión de la Junta directiva del Colegio, integrada por el Decano, el Tesorero y uno de los Vocales, entrega inmediatamente el anteproyecto del Reglamento del Colegio al Director General de los Registros. Hay unas semanas de inquietud porque el Reglamento se retrasa: no aparece en la *Gaceta* de Madrid hasta el día 3 de agosto. La celeridad resultaría luego justificada: el Ministro CANTOS FIGUEROLA sería cesado el día 4 de octubre.

En el verano de 1934 la actividad del Colegio es febril. Se redacta el Reglamento orgánico del personal auxiliar de los Registros, se nombra una comisión para el estudio de la mutualidad, se convocan elecciones en todas las provincias para cubrir los cargos de Delegados y Subdelegados provinciales.

Pero queda todavía, para que el Colegio se desenvuelva con plena normalidad, ensayar el funcionamiento de la Junta general: la reunión de la Junta directiva con todos los Delegados. El acontecimiento se espera con una expectación que desde la perspectiva de hoy resulta exagerada. Y la fecha se retrasa: la Junta general no tendrá lugar hasta diciembre de 1935. La reunión dura tres días: en ella se aprueba un anteproyecto de Reglamento orgánico del personal auxiliar, se acuerdan las líneas generales de las mutualidades de Registradores y Oficiales y se decide solicitar la creación de once nuevos Registros. La Junta no sólo no ha defraudado las desproporcionadas expectativas, sino que produce entre los Registradores un extraordinario entusiasmo. Las palabras con que se la describe son grandilocuentes y apasionadas: «magna jornada», «primera y gran cruzada hipotecaria», «magnífico ensayo de lo que es y de lo que puede ser el régimen corporativo profesional aplicado al ordenamiento jurídico-hipotecario».

EL COLEGIO DURANTE LA GUERRA CIVIL

En los meses anteriores a la gran tragedia nacional, la vida del Colegio discurre sin sobresaltos. En los primeros días de marzo de 1936 tiene lugar el segundo cambio de sede: se abandona la Gran Vía y se alquila un piso en la calle de los Caños, número 2, casi esquina a la plaza de la Opera.

Este es el último acto colegial que se conoce de las fechas anteriores a la contienda. En plena guerra se producirán dos relevos en el Decanato. En 1938, y por «orden comunicada» de la Junta Técnica del Estado de 20 de marzo, se designan los miembros de la Junta del Colegio de Registradores, poniendo al frente de ella a don JOAQUÍN NAVARRO CARBONELL. En ningún momento de la historia del Colegio había sido nombrada la Junta por una resolución de rango tan elevado: un acuerdo del órgano que desde la Ley de 1 de octubre de 1936 hacía las veces de Consejo de Ministros. La participación de NAVARRO en los trabajos de la Asociación y luego del Colegio había sido intensa: fue Vicedecano durante los primeros meses de 1934 y Vocal desde la creación del Colegio. Pero su colaboración más intensa y esforzada se desarrolló en comisiones legislativas: a él se debe buena parte del proyecto de Ley de Reforma Agraria de 1932.

Durante la guerra se produciría un segundo relevo en el Decanato:

durante 1939 y los primeros meses de 1940, RAMÓN CORTIÑAS RIEGO estuvo al frente de un Colegio fragmentado y ambulante. No hubo elección para su nombramiento; una escueta noticia informa que «por dimisión que del cargo de Decano ha presentado don JOAQUÍN NAVARRO CARBONELL, ha sido nombrado para el mismo don RAMÓN CORTIÑAS RIEGO, Vocal 1.º que era de la expresada Junta».

A los tres Decanos que dirigieron el Cuerpo de Registradores en las adversas circunstancias de la guerra civil se debe uno de los capítulos más admirables de la historia del Colegio: la creación del *Boletín del Ilustre Colegio de Registradores de la Propiedad*, del que se publicarían catorce números, desde mayo de 1937 hasta enero de 1940. El Boletín informó puntualmente de todas las novedades legislativas y de las trece resoluciones que se dictaron durante la guerra. Cuando en 1966 vuelve a publicarse el Boletín del Colegio se comete la enorme ingratitud de no recordar esta etapa.

El Colegio no actuó en la zona republicana a pesar de que su domicilio oficial estaba en Madrid. Los fondos del Colegio fueron incautados y destinados a fines distintos. En algunas regiones, como el País Vasco, todos los libros fueron extraídos de los Registros y trasladados a otro lugar. Una Orden de 13 de octubre de 1937, dictada a instancia de los Registradores de la Propiedad de Valmaseda, Amurrio y Bilbao, regula la forma de extender los asientos «en tanto no se recuperen los libros entregados por el Gobierno de Euzkadi a las autoridades francesas». La atención a los Registros fue, además, parcial: sólo los Registradores que por razón de edad no fueron movilizados permanecieron al frente de sus oficinas.

Muy distinta fue la situación de los Registros en la llamada zona nacional. Una disposición de extraordinario interés —la Orden de 20 de septiembre de 1936— impone a todos los Registradores que se mantengan o se reintegren a sus Registros, con independencia de su situación militar. Según el *prámbulo* de esa Orden, «las misiones que tienen a su cargo [...] los Registradores de la Propiedad son de capital importancia para el desenvolvimiento de la vida nacional, y es ineludible, por ello, prestarles toda la atención y asiduidad precisas en evitación de los múltiples problemas que a la sociedad crearía su dejación [...]. Atendiendo a ello, la Junta de Defensa Nacional ha tenido a bien disponer que [...] cuantos Registradores de la Propiedad tengan sus destinos dentro de la zona ocupada por el Ejército nacional y se hallen formando parte de milicias, militarizados, o prestando servicios voluntariamente a las órdenes de cualquier autoridad militar cesen en esos cometidos, reintegrándose al desempeño de sus cargos profesionales antes del día 1 del próximo mes de octubre».

El Colegio, que tuvo su sede primero en Burgos —calle San Juan, núm. 56— y desde julio de 1938 en Vitoria —calle Olaguibel, núm. 12, y luego

(desde septiembre) en Postas, núm. 25—, desarrolló durante la guerra una extraordinaria actividad. Hay constancia explícita de quince reuniones de la Junta directiva del Colegio durante los tres años de guerra. El contenido de estas reuniones es generalmente la concesión de pensiones extraordinarias a las familias de Registradores fallecidos, la organización de las interinidades de los Registros vacantes, la gestión de la incipiente y casi fáctica mutualidad, y el estudio de diversos proyectos: inspección y división de Registros, personal auxiliar, reconstrucción de los Registros destruidos. Pero la actividad de la Junta debió de ser muy superior si se atiende, por un lado, a las diversas consultas elevadas por el Decano al Jefe del Servicio Nacional de los Registros y del Notariado, y por otro, a las numerosas disposiciones de carácter registral que se dictaron en la época y que por su tecnicismo hipotecario y por su conocimiento interno de las oficinas sólo podían proceder de borradores o proyectos redactados por el Colegio: la Orden sobre concursos para la provisión de Registros vacantes, de 26 de diciembre de 1936; la Orden sobre inscripciones en Registros destruidos, de 30 de diciembre de 1936; la Orden sobre anotaciones preventivas por causa de imposibilidad, de 3 de febrero de 1937; la Orden sobre prórroga de vigencia de asientos, de 24 de marzo de 1937, y de manera especial, la Orden de 20 de febrero de 1939, que aprueba las Bases para la ordenación jurídica y económica de la Mutualidad Benéfica de los Registradores de la Propiedad y de su personal auxiliar. De estos años es otra disposición registral sobre los bienes de don Alfonso de Borbón y Habsburgo-Lorena. Por Decreto republicano de 13 de junio de 1932 se ordenó que todos los bienes del «ex rey» don Alfonso de Borbón se inscribieran en el Registro a favor de la Dirección General de Propiedades. Por una Orden de 28 de diciembre de 1938 se dispuso que los Registradores de la Propiedad cancelaran de oficio «cuantas anotaciones e inscripciones se hubieren practicado en los Registros de la Propiedad después del 14 de abril de 1931 sobre los bienes y derechos de don Alfonso de Borbón y Habsburgo-Lorena».

EL COLEGIO VUELVE A MADRID. BALANCE Y RECUPERACION

Cuando el Colegio vuelve a Madrid se instala, primero, en la calle Eduardo Dato, número 21, y desde enero de 1940, en otro número, el 6, piso cuarto, de la misma calle, que entonces se llama avenida de José Antonio.

El particular balance de la contienda que tiene que hacer el Colegio es el siguiente: veintidós Registradores muertos en el frente o asesinados —entre ellos el que fue Presidente de la Asociación de Registradores y Vicepresidente de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación, FERNANDO CAMPUZANO Y HORMA, asesinado en septiembre de 1936—, más de

veinte Registradores separados o destituidos, noventa y tres Registros arrasados.

Con el tiempo vuelve la normalidad. Los Registradores inician una tertulia, cada vez más concurrida, en el café «El Oro del Rhin», en la plaza de Santa Ana. Vuelven a hacerse versos, y para festejar la jubilación de un Registrador le dicen, definiendo también en ripios la profesión:

Sincero, noble y cordial,
como navarro cumplido,
en la profesión ha sido
un Registrador cabal,
de aquéllos que ya se han ido.

De aquellos Registradores,
sobre todo caballeros,
que fueron nuestros mayores;
entre pares, los primeros,
y entre buenos, los mejores.

No fue un severo censor
gozoso con denegar
por mínimo pormenor;
mas nunca dejó pasar
malicia, fraude ni error.

Calificó esencia y formas
sin escrúpulos monjiles
ni cortapisas pueriles,
pero acatando las normas
registrales y civiles.

Fue siempre fiel a sí mismo
y dio fe de cristianismo;
que en la aplicación diaria
de la Ley Hipotecaria
nunca olvidó el catecismo.

Ajeno a arbitrariedades,
fue de todos compañero
sin reparar en edades;
y si ha ganado dinero,
más ha ganado amistades.

A su proceder austero
en lo que excitó pasiones,
hoy responde el Cuerpo entero
con el cariño sincero
de todas las promociones.

Probó que en él no era vana
esa camaradería
que a todos une y hermana,
¡al no faltar ningún día
a la plaza de Santa Ana!

Y a otro jubilado, como a muchos, le hacen también versos, lo que vuelve a aprovecharse para hacer referencias profesionales:

Ahí está Tena: flamante,
más tieso que un espadín,
más joven que... Marilyn
y más ágil que un danzante.
Tiene, como un estudiante,
la inteligencia despierta;
cuando califica, acierta
con el defecto esencial:
Ni es un «ogro registral»
ni tiene la manga abierta...

Ignoro que sensación
será la de jubilarse
(algo así como marcharse
sin terminar la función).
Pero tengo la impresión
de que no debe dar pena
dejar de ver escrituras,
cuando se tienen «hechuras»
como para ir de verbena...

UNA JUNTA DIRECTIVA IMPUESTA

En 1940 el Gobierno invade normativamente la dirección del Colegio, que en su corta historia, y en su larga prehistoria como Asociación y antes como Montepío, se había regido por rigurosa votación entre Registradores.

En el preámbulo del Decreto de 26 de julio se declara que los importantes fines que ha de desarrollar el Colegio «aconsejan reunir en su Junta directiva un número ponderado de individuos del Cuerpo en los que se den las máximas cualidades de competencia y adhesión al Glorioso Movimiento Nacional, precisas para responder tanto a la confianza de sus compañeros como a las garantías de acierto en la resolución de los diversos asuntos técnicos que se les someten». Una Orden del Ministerio de Justicia de 19 de septiembre nombra a todos los miembros de la Junta, poniendo al frente al general de Brigada, Subdirector de la Escuela Superior del Ejército y Registrador de la Propiedad, don EDUARDO DE FUENTES CERVERA.

La presencia del general FUENTES CERVERA en cabeza de los Registradores fue providencial: hizo que la rigurosa depuración que se produjo en otros Cuerpos no dejara apenas huella entre aquéllos. FUENTES se había ensayado ya en esas actuaciones protectoras unos años antes, en 1937. Yo guardo con particular aprecio una copia del informe que FUENTES CERVERA, entonces Teniente Coronel de Estado Mayor y Ayudante del General-Jefe del Ejército del Centro envió al instructor del expediente de depuración de don JERÓNIMO GONZÁLEZ. Se acusaba a don Jerónimo de «izquierdista, afecto al Frente Popular e íntimo amigo de Azaña». El expediente, que no termina de tramitarse hasta el 22 de junio de 1939 —después de casi dos años de acusaciones y pesquisas—, se archiva sin sanción, y ello es debido, en buena parte, al informe de FUENTES CERVERA. En él dice el militar y Registrador que «D. Jerónimo González Martínez, *con el que le une la amistad y el respeto afectuoso de un discípulo para su Maestro* [estas palabras causan especial efecto en el expediente: en el cuaderno de extractos están subrayadas], al que conoce desde hace más de doce años, le merece por su conducta pública y privada el máximo respeto. Por su vastísima cultura, su probidad como funcionario y su rectitud como Juez es persona que destaca entre las de mayor valía con verdadera notoriedad».

Durante el mandato de FUENTES CERVERA se aprueba el segundo Reglamento del Colegio, marcadamente intervencionista. Al Reglamento precedió un Decreto que sentaba las bases de la reforma. Estas bases eran tres: «Primera. Refundición en un solo Reglamento de las disposiciones que regulan actualmente el Colegio Oficial y la Mutualidad Benéfica de los Registradores de la Propiedad y su personal auxiliar. Segunda. Creación del nuevo servicio del Centro de Estudios Hipotecarios para fomentar los estudios de Derecho inmobiliario y su divulgación. Tercera. Rectificación de preceptos de carácter mutualista, bien para ampliar los beneficios de este tipo, bien para hacer recaer el gravamen que impone la aportación de los mutualistas solamente sobre los honorarios líquidos que éstos perciben».

Pero donde se percibe el intervencionismo —un intervencionismo que el Colegio no conseguirá sacudirse hasta los últimos años de la década— es

en el segundo Reglamento, de 17 de diciembre de 1941: «la designación de los miembros de la Junta se hará por el Ministro de Justicia» (art. 14); «el ilustrísimo Sr. Director General de los Registros podrá, siempre que lo estime oportuno, convocar y presidir, con voz y voto, las sesiones de la Junta directiva, sean cualesquiera los asuntos que hayan de examinarse o resolverse» (art. 16); «*bajo la presidencia del Ministro de Justicia se crea en el Colegio un Centro de Estudios Hipotecarios*» (art. 28)...

Sería erróneo tener una imagen de EDUARDO DE FUENTES, general y Registrador, que prescindiera de su aspecto intelectual. Fue hombre estudioso y dejó prueba de su seria capacidad de investigación en su extenso estudio sobre la naturaleza jurídica de la electricidad, en el que analizó con detalle el régimen que debía darse al contrato de suministro de energía eléctrica.

EL CENTRO DE ESTUDIOS HIPOTECARIOS INICIA SUS ACTIVIDADES

El 3 de marzo de 1942, a las siete de la tarde, se inician las actividades del Centro de Estudios Hipotecarios. El Ministro de Justicia, don ESTEBAN BILBAO, en cumplimiento de la función que le atribuye el Reglamento del Colegio, preside la conferencia inaugural. El acto se celebra en la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación. El bibliotecario del Colegio —vocal de la Junta según el recién estrenado Reglamento—, AURELIO RODRÍGUEZ MOLINA, y bajo el misterioso título «Otra posición doctrinal en el estudio del concepto de Derecho inmobiliario», expone sus ideas sobre la materia. Don BIENVENIDO OLIVER está totalmente equivocado, sostiene el conferenciante; el Derecho inmobiliario no es Derecho civil, porque a éste le repugnan las adquisiciones a *non domino* que son características del primero; la Ley de 1861 ha creado nuevas relaciones jurídicas inmobiliarias, caracterizadas por la legitimación registral; debe volverse a la expresión Derecho hipotecario: la hipoteca no es una parte del sistema, sino su culminación: todo el sistema es necesario para que la hipoteca pueda constituirse y desenvolverse.

Pero los primeros pasos del Centro de Estudios Hipotecarios son lentos y dificultosos. En junio de 1942 se convoca un concurso, con un tema de larguísimo enunciado: «Naturaleza jurídica del derecho del arrendatario en los arrendamientos de fincas rústicas, según el Derecho español histórico y vigente. La inscripción del derecho del arrendatario en el Registro de la Propiedad o en el Especial de Arrendamientos, ¿influye en la determinación de su naturaleza?» No hay rastro del resultado de este concurso, al que debía concurrirse antes del 30 de septiembre del mismo año, plazo brevísimo para tan prolija materia.

Durante nueve años el Centro permanece en riguroso silencio. Hasta 1951 no se convoca el primer ciclo de conferencias, que tiene lugar en la sede del Instituto Nacional de Estudios Jurídicos. Hablan CIRILO GENOVÉS («Directrices iniciales y evolución posterior del régimen inmobiliario español»), RAFAEL RAMOS FOLQUÉS («La tradición y el modo»), ANTONIO HERNÁNDEZ GIL («Algunos problemas en torno a la posesión»), ENRIQUE GIMÉNEZ ARNAU («Las condiciones y el Registro de la Propiedad»), RAMÓN DE LA RICA («Contribución de la legislación hipotecaria a nuestro progreso jurídico»), ARTURO GALLARDO RUEDA («El Registro de la Propiedad y la doctrina de la seguridad jurídica») y RAMÓN ROCA SASTRE («Imperfecciones hipotecarias»).

A los pocos meses, en febrero de 1952, se inicia el segundo curso de conferencias, en el que participan JOSÉ ALONSO FERNÁNDEZ («Débito y responsabilidad»), ANTONIO RÍOS MOSQUERA («De la fiducia a la hipoteca mobiliaria»), MANUEL AMORÓS GOZÁLBEZ («Derecho hipotecario hispanoamericano»), NICOLÁS PÉREZ SERRANO («Registro y realidad»), FRANCISCO RUIZ MARTÍNEZ («Calificación registral»), MANUEL VILLARES PICÓ («Principios hipotecarios en nuestra Ley de 1861. Sus precedentes y evolución»), ANTONIO HERNÁNDEZ GIL («Registro y posesión») y VALERIANO DE TENA («Proyecciones del derecho de accesión en el Registro de la Propiedad»).

Después de este brillante arranque el Centro abandona su actividad y no la reanuda ya —aunque ahora de manera definitiva— hasta que el Reglamento de 1958 crea el cargo de Director del Centro de Estudios Hipotecarios, suprimiendo la presidencia —que la práctica había demostrado formularia— del Ministro de Justicia.

CIRILO GENOVÉS, DECANO

Una Orden Ministerial de 17 de junio de 1943 nombra Decano a CIRILO GENOVÉS AMORÓS. Será el último nombrado gubernativamente. Bajo su mandato se reforma el Reglamento del Colegio y entre otros preceptos el que regula la elección de la Junta (art. 13), que se inspira en las ideas originarias del Reglamento de 1934, aunque ahora se dictan reglas muy precisas sobre el proceso electoral (art. 14). Pero la novedad normativa más destacada que se produce en estos años en relación con el Colegio es la incorporación de su regulación básica a la legislación hipotecaria. Aunque muy escuetamente y en un solo precepto, la Ley Hipotecaria de 1946 incorpora al régimen sustantivo del Registro la entidad corporativa de los Registradores. Era, sin duda, un motivo de satisfacción. El Colegio de Registradores pasa a ser un capítulo de los tratados de Derecho hipotecario y un tema de legislación hipotecaria en los programas de oposición. La redacción del artículo 295 de la Ley podía haber sido más afortunada: no

estaba en la voluntad del legislador dejar al Reglamento interno la decisión sobre la existencia del Colegio —entre otras razones porque el Colegio aparece nombrado en la disposición adicional 3.^a de la Ley de Reforma de 1944—, pero literalmente lo dice así —«reglamentariamente se determinará la existencia, organización y medios del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad [...]»—. El Reglamento Hipotecario de 1947 incorpora con más detalle el régimen del Colegio: trata de concretar su naturaleza (art. 560) —aunque no acierta en el intento, a diferencia de la reforma de 1958—; y estructura su jerarquía en Junta, Delegados y Subdelegados (art. 561); y señala sus fines (art. 562).

El mérito del Decano CIRILO GENOVÉS no es el de haber estado en el cargo al tiempo que se hacían estas decisivas reformas normativas, sino ser el autor personal de ellas. Siendo Decano formó parte de las comisiones redactoras de la Ley de Reforma de 1944, de la Ley Hipotecaria de 1946 y del Reglamento de 1947 en representación de los Registradores. Su mandato, de 1944 a 1949, duró lo mismo que el período de reforma registral. Al culminar la tarea, que desempeñó, según SANZ FERNÁNDEZ, de forma «brillante y desinteresada, inspirándose en elevados problemas técnicos y científicos, en la vida práctica de nuestros Registros y en la defensa de los intereses generales del Cuerpo de Registradores de la Propiedad», no quiso prolongar su permanencia en el cargo.

EL COLEGIO, HACIA SU IMAGEN ACTUAL

Al concluir la segunda etapa CORTIÑAS, en 1956, comienza —por decirlo con una expresión rápida— la edad moderna del Colegio. Aunque las reformas no se producirían hasta 1958, es en los dos años anteriores cuando se estudian y elaboran. Coinciden estos años con el Decanato, breve pero fecundo, de don RAMÓN DE LA RICA Y ARENAL.

La imagen actual del Colegio empieza a perfilarse ya en el Decreto de bases de 28 de marzo de 1958. De él proceden tanto los preceptos del Reglamento Hipotecario que hoy regulan el Colegio como el vigente Reglamento interno. Lo que sorprende es que conteniendo esas bases una regulación precisa se hayan trasladado de manera distinta a uno y otro Reglamento, y lo que es más lamentable, sin recoger las bases en toda su amplitud. Desarrolladas ya las bases, es evidente que carecen hoy de todo valor normativo y por tanto su mayor amplitud es, en la práctica, ineficaz.

La finalidad del Decreto de bases —y por tanto de toda la reforma colegial de 1958-1959— es, según su Preámbulo, «robustecer la vida corporativa en todos sus aspectos disciplinarios, de previsión y prestigio de la función registral» y «dar armonía y unidad a la legislación dispersa» sobre

el Colegio de Registradores. Las 16 bases tienen como contenido exclusivo —tras determinar con precisión la naturaleza del Colegio— la enumeración de los fines que éste debe perseguir.

Del Colegio no se dice ya, vagamente, que es «un órgano corporativo con la consideración de persona jurídica», sino que es «una Corporación de carácter público y oficial». Al Colegio se le atribuyen nuevos fines: establecer y administrar el servicio de responsabilidad civil, ejercer la jurisdicción disciplinaria sobre Registradores y personal auxiliar, representar al Cuerpo ante los Tribunales y la Administración, formular consultas en cuanto se refiere a las funciones encomendadas a los Registradores.

El tercer Reglamento del Colegio se aprobó por Orden de 15 de octubre de 1958. La primera diferencia externa con el segundo Reglamento —de 1941— es la adición de dos anexos, destinados a regular el estatuto del personal auxiliar de los Registros y el servicio de responsabilidad civil de los Registradores. El articulado del nuevo Reglamento es más extenso y detallado: se modifica la composición de la Junta, añadiendo como vocal al Director del Centro de Estudios Hipotecarios y suprimiendo de su composición al Vicetesorero, Vicesecretario, Contador y Bibliotecario; se crea la figura del Delegado regional, y se determinan las atribuciones de la Asamblea, órgano que aún aparece perfilada con cierta excepcionalidad: tiene una mera función fiscalizadora; está subordinada en su actuación a las iniciativas de la Junta; sólo ha de reunirse obligatoriamente una vez al año. Pero las principales reformas del tercer Reglamento se centran en el régimen de previsión: se incrementan los beneficios que concede la Mutuality y, correlativamente, se aumentan las aportaciones económicas de los mutualistas.

EL DECANO RAMON DE LA RICA Y LOS REGISTRADORES

La breve presencia de DE LA RICA en el Decanato puede oscurecer su inapreciable servicio al conjunto de los Registradores. Inmediatamente antes de ser elegido Decano, RAMÓN DE LA RICA había sido Vicedecano durante seis años, los mismos que CORTIÑAS, en todo su prestigio, pero ya cansado, enfermo y al borde de la jubilación permaneció al frente de la Junta. La función de DE LA RICA en esas circunstancias es fácilmente imaginable.

DE LA RICA representó a los Registradores en casi todas las Comisiones legislativas y reglamentarias de Derecho privado a lo largo de un cuarto de siglo: desde la Ley de Arrendamientos rústicos de 1935 hasta la reforma del Reglamento Hipotecario de 1959. Este conocimiento directo de las normas hace que sus obras de exégesis normativa —*Comentarios a la Ley de Reforma Hipotecaria* (1946), *La nueva reglamentación hipotecaria* (1947),

Comentarios al nuevo Reglamento Hipotecario (1948), *Comentario a la reforma del Reglamento Hipotecario* (1959)— sean, como interpretación auténtica, de extraordinaria utilidad práctica. Pero su labor científica tiene también un aspecto general y sistemático: con dos valiosas monografías —*Dualidad legislativa en nuestro régimen inmobiliario* (1950) y *Realidades y problemas en nuestro Derecho registral inmobiliario* (1962)— ha marcado una orientación a nuestro sistema de la propiedad inmueble en la que aún se debe seguir.

Al cesar en el Decanato comenzó su *cursus honorum*: Académico de número de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación en 1962, en la vacante del catedrático NICOLÁS PÉREZ SERRANO, y Vocal de la Comisión General de Codificación pocos meses después. En 1964 recibió la Gran Cruz de San Raimundo de Peñafort. En todas las instituciones de las que formó parte defendió con objetividad al Registro. «A la profesión de Registrador de la Propiedad —dijo en una conferencia ya lejana, pero que no ha perdido actualidad ("El Registrador de la Propiedad. Presente y futuro de la profesión registral", Paraninfo de la Universidad de Oviedo, 1955)— he dedicado mi vida entera, no sólo en el desempeño de Registros, sino a través de mi actuación en libros, conferencias y monografías, en Tribunales de oposiciones, en las Comisiones legislativas de que he formado y formo parte, y en el Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad de España, a cuya directiva pertenezco desde hace años».

EL COLEGIO CONMEMORA EL CENTENARIO DE LA LEY HIPOTECARIA

Durante el Decanato de FRANCISCO CERVERA y JIMÉNEZ-ALFARO tienen lugar dos destacados acontecimientos culturales: la celebración del centenario de la Ley Hipotecaria y la celebración del primer congreso de Derecho registral. Aperturas solemnes, discursos, clausuras, y lo que es más importante: dos gruesos volúmenes con ponencias destinadas a una y otra celebración, que constituyen una aportación doctrinal que sigue siendo útil.

Pero «¿estamos para centenarios?», se preguntaba en esa ocasión DE LA RICA recordando al ORTEGA que no quería celebrar el centenario de GOETHE. Porque bastante trabajo tenemos con construir el presente, razonaba ORTEGA, y porque «en las fiestas de centenario el rico heredero repasa complacido el tesoro que los siglos han ido destilando. Pero es triste, depresivo, repasar un tesoro de monedas despreciadas». Y proponía DE LA RICA, prolongando la metáfora de ORTEGA: «tratemos de constatar la valoración real del tesoro que aquellos legisladores nos legaron y de aquilatar si todavía hoy conserva su inicial valor».

Las ilusiones del legislador de 1861 han quedado, en parte frustradas; «creyeron —**escribe DE LA RICA**— que el nuevo sistema se generalizaría y tendría práctica aplicación en todo el territorio del ámbito nacional; resulta patente que su propósito no ha sido plenamente logrado en el transcurso de los últimos cien años: aun quedan vastas zonas y extensos términos que permanecen indiferentes, cuando no hostiles, al sistema registral». «Hay una masa de propiedad no inscrita y que probablemente no se inscribirá nunca, aun cuando la Ley, de espaldas a la realidad, lo ordenase. Esa propiedad necesita diferente Ordenamiento jurídico-registral, y ahí queda anunciada una labor legislativa del futuro». Hay también, escribe este autor, «fincas que desertan del Registro, que calladamente huyen de la publicidad y tornan, por una u otra causa, al sistema de la clandestinidad, dejando en los folios registrales, a modo de cadáveres insepultos, numerosas fincas cuyo tracto sucesivo ha quedado interrumpido o roto en alguna transmisión».

Pero a pesar de esas deficiencias del sistema, «nuestro Registro —**concluye DE LA RICA**— puede servir perfectamente para cumplir las finalidades que pretendieron sus creadores y, al mismo tiempo, para cumplir las exigencias de las nuevas necesidades sociales [...]. Ha dado seguridad y certeza al dominio creando las condiciones necesarias para la creación y difusión del crédito territorial; ha contribuido a fomentar la riqueza privada y a evitar los inacabables pleitos inmobiliarios de otras épocas, y ha permitido la circulación y el comercio de los bienes inmuebles mediante la iniciativa privada. Pero también ha colaborado en incrementar la riqueza pública, sirviendo de instrumento a la Hacienda; ha hecho posible la lucha contra el minifundio y la adscripción de fincas a una familia; ha abierto cauces prácticos y seguros para defensa de los derechos de arrendatarios e inquilinos al acceso de la propiedad mediante los derechos de tanteo y de retracto; ha permitido, aun antes de regularse por la ley, la creación de la llamada «propiedad horizontal», y ha permitido, mediante la fe de las inscripciones, la financiación por el Estado o por los organismos oficiales de los bloques urbanos que tienden a atenuar el problema de la vivienda. El cumplimiento de todas estas finalidades, muy diferentes a las iniciales de 1861, aseguran la pervivencia de la institución registral, flexible y adaptable a las circunstancias de la evolución jurídica».

En este clima de conciencia de las deficiencias del sistema, pero también de ilusión por la utilidad del Registro, se celebró el centenario de la Ley del 61. El Decano CERVERA tuvo la idea de «movilizar a compañeros de los tres Cuerpos procedentes de la Ley Hipotecaria: Letrados de la Dirección General, Registradores de la Propiedad y Notarios con el objetivo concreto de informarnos a todos —**directamente** y al día— acerca de la actuación efectiva de los Registros de la Propiedad en Europa». Y así, fueron MANUEL PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, a Francia; Pío CABANILLAS, a

Italia, y ANGEL DE LA FUENTE JUNCO, a Portugal, y sus estudios se publicaron también, en dos volúmenes, como conmemoración del centenario.

EL PRIMER CONGRESO DE DERECHO REGISTRAL

Para abrir la conmemoración del centenario a los profesores españoles y extranjeros y «para someter al conocimiento y deliberación de los juristas de todo el mundo los problemas y las inquietudes que aporta el Derecho registral» —como indicó la convocatoria— se organizó un Primer Congreso de Derecho Registral. Con el tiempo, este primer Congreso se convirtió en único, porque al comenzar pocos años más tarde los Congresos Internacionales de Derecho Registral se vio que tenía poco sentido convocarlos también de ámbito nacional.

Al Congreso vino como gran figura extranjera el célebre profesor BOULANGER, de la Universidad de la Sorbona. Al profesor BOULANGER —al que se agasajó con el mayor esmero durante su estancia en España— no debió de preocuparle demasiado el aspecto intelectual de su viaje e improvisó una conferencia deshilvanada y superficial, y —cosa extraña en las publicaciones científicas y, también, conducta extraña con un invitado— a continuación del texto de la conferencia el Colegio publicó una crítica implacable: «el profesor BOULANGER nos defraudó con su conferencia. Las causas de ello fueron, quizá, un absoluto desconocimiento de la competencia del auditorio español y de nuestro sistema registral. Aparte de la descuidada falta de preparación del conferenciante. Los defectos de la conferencia, principalmente, fueron: A) Absoluta falta de sistemática para exponer el llamado sistema francés. B) Imperfectos antecedentes históricos. C) Omisión de la Ordenanzas fundamentales, como las de 7 de enero de 1959, que coordinan la Ley del 55 con el Código Civil. D) Falta de una crítica adecuada y técnica del antiguo y nuevo sistema y del principio del «tracto sucesivo». E) Falsa apreciación de lo que significa para un perfecto sistema inmobiliario el principio de legalidad». No creo que le enviaran al profesor BOULANGER un ejemplar del libro sobre el Primer Congreso de Derecho Registral.

Al margen de esta anécdota, muchas de las ponencias del Congreso —luego recogidas en el libro— conservan hoy interés, y especialmente las dedicadas al Registro de bienes muebles, aún pendiente de regulación. En las conclusiones del Congreso se articulan 25 bases que pueden servir de inspiración a la regulación futura.

En la clausura del Congreso, el Ministro ITURMENDI dijo cosas de interés, en especial una frase que la REVISTA CRÍTICA publicó en cursiva para resaltarla: «la inscripción, en efecto, se ofrece como resultado final de un ver-

dadero proceso hipotecario, en que el Registrador, a la vista del título y del historial inscrito de la finca, se pronuncia sobre la eficacia y existencia del negocio. Ello mueve a pensar en lo autorizado de posiciones doctrinales en las que la consecuencia de la argumentación anterior es la aproximación de la calificación registral a una actuación **cuasi-jurisdiccional** específica, declarativa de derechos con eficacia civil y no meramente administrativa».

EL COLEGIO ADQUIERE LA «REVISTA CRÍTICA»

En diciembre de 1963 se produce la disolución de la sociedad «Publicaciones Jurídicas», creada por CANTOS FIGUEROLA y don JERÓNIMO GONZÁLEZ, por virtud de la cesión del activo y del pasivo de la sociedad al Colegio de Registradores, cesión que acepta su Decano, don PEDRO CABELLO DE LA SOTA, en escritura autorizada por el Notario y Registrador don MANUEL AMORÓS GOZÁLBEZ el 29 de abril de 1964. Se nombra liquidadores de la sociedad disuelta a don PABLO MARTÍNEZ DE LA CUEVA, don NARCISO DE FUENTES SANCHIZ y don PEDRO CABELLO DE LA SOTA. La REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO pasa a depender jurídicamente del Colegio. Al poco tiempo se designa el primer Consejo de Redacción, para el que se nombra presidente a RAMÓN MARÍA ROCA SASTRE y secretario a LUIS Díez-PICAZO.

Con la llegada al Colegio, la REVISTA CRÍTICA amplía su ámbito. En una nota preliminar al primer número de la segunda época se dice que «la especialización en materia de *Derecho inmobiliario* la entiende la Revista en el sentido más amplio posible, pues, en definitiva, *Derecho inmobiliario* no significa otra cosa que toda la ordenación jurídica de los bienes inmuebles. Caben, por ello, dentro del rótulo de la Revista, multitud de temas y de cuestiones que se sitúan en partes separadas del sistema jurídico y que son consideradas como cuestiones de Derecho civil, de Derecho registral, de Derecho notarial, de Derecho administrativo, de Derecho tributario, de Derecho agrario, etc.» Se dice también que la Revista «aspira a conservar su sentido eminentemente *crítico*, pero conjugándolo con una preocupación seria por servir a finalidades esenciales *prácticas*. Se trata, de este modo, de que la Revista sea un vehículo de difusión de preocupaciones intelectuales de orden jurídico, bien sean de talante excesivamente doctrinal y teórico —*obras monográficas*— o bien posean un mayor sentido profesional y práctico inmediato».

Las cuestiones exclusivamente corporativas, que se trataban en los *Suplementos* de la REVISTA CRÍTICA, se trasladan a una nueva publicación, el *Boletín del Colegio Nacional de Registradores*. En la nota introductoria al primer número del Boletín —enero de 1966— se dice que «el Boletín será meramente informativo y, por tanto, ajeno a todo trabajo doctrinal», trabajo

que tiene su ámbito propio en la REVISTA CRÍTICA. El propósito no se ha cumplido, y ha sido para bien. Cuando hace unos años FRANCISCO CORRAL DUEÑAS, eficaz secretario de ambas publicaciones, ha hecho balance de los veinticinco de publicación del Boletín, ha contado más de 500 «notas de colaboración» de carácter práctico, pero también de indudable valor doctrinal.

SE INAUGURA LA SEDE ACTUAL

El día 15 de diciembre de 1965 se inaugura el edificio destinado a Colegio y Registros de Madrid en la calle General Mola, número 72. Asisten el Ministro de Justicia, don ANTONIO MARÍA DE ORIOL Y URQUIJO; el Presidente del Tribunal Supremo, don JOSÉ CASTÁN TOBEÑAS; los Directores de los Registros y del Notariado y de lo Contencioso, y el Presidente de la Audiencia Territorial. «Se trata de un edificio con una instalación funcional y moderna —dice la crónica del acto— y mobiliario con gran elegancia de estilo y adecuado a los fines a que se destinan».

Esta sala, que ha visto a cientos de conferenciantes y de opositores, oyó en ese momento la primera conferencia de su larga y sufrida historia. El Registrador ANGEL DE LA FUENTE JUNCO habló bajo el título «Proyección actual y futura del Registro de la Propiedad». Disertó «con gran concisión y sutileza». «A continuación, el Decano del Colegio Nacional de Registradores, ilustrísimo señor don PEDRO CABELLO DE LA SOTA, leyó la memoria relativa a la adquisición del solar y desarrollo de las obras que felizmente habían culminado, poniendo de relieve el esfuerzo económico y de trabajo y organización realizado por el Colegio. Se cerró el acto por el señor Ministro de Justicia con breves palabras, en las que manifestó su complacencia por las nuevas oficinas que venían a dotar a Madrid de una instalación modelo en su género. Finalizó el acto con un recorrido de las autoridades por las oficinas recién inauguradas».

EL DECANO JUAN JOSE BENAYAS Y SANCHEZ-CABEZUDO

Pero poco disfrutó don PEDRO CABELLO de su nuevo despacho de Decano, porque en enero tomó posesión del cargo don JUAN JOSÉ BENAYAS Y SÁNCHEZ-CABEZUDO, caso excepcional entre los políticos españoles, que fue Ministro de la República y Procurador en las Cortes de Franco. JUAN JOSÉ BENAYAS había sido elegido Secretario de la Asociación de Registradores en 1930. En esos primeros años de la República desarrolló a un tiempo tareas corporativas e intensas actividades políticas. Estas labores, en principio tan dispa-

res, no las realizó por separado, sino en estrecha relación. Cuando se discutió la Constitución de 1931, y más tarde el Estatuto catalán, BENAYAS trató de unificar los criterios de la asociación con los criterios de los seis Registradores diputados en las Cortes constituyentes. Gracias en buena parte a ese esfuerzo, el sistema registral quedó atribuido al Estado y no a las regiones autónomas. El propio Presidente AZAÑA dudó de la titularidad de esa competencia. «El señor Presidente del Consejo de Ministros, que no deja de ser ilustre compañero de los Registradores de la Propiedad, en su último discurso, hablando sobre la organización y dependencia de éstos, se ha olvidado un poco de los buenos tiempos de la Dirección», le dice un Registrador desde la REVISTA CRÍTICA.

Durante la discusión en las Cortes de la Ley de Reforma Agraria, BENAYAS mantuvo un estrecho contacto con el presidente de la Comisión parlamentaria que la estudió —el también Registrador RAMÓN FECED—. Ambos lograron que la reforma se realizase a través de los Registros y no desde el Catastro, como en un primer momento se pensó.

Pero la más destacada intervención pública de BENAYAS tuvo lugar en el desarrollo de la Ley Agraria. Desde sucesivos cargos relacionados con su aplicación —vocal técnico del Consejo Ejecutivo del Instituto de Reforma Agraria, Jefe del Servicio Jurídico del Instituto, Director General de Reforma Agraria y Ministro de Agricultura— logró la máxima efectividad de una Ley de tanta trascendencia social y vigente en momentos tan convulsos y dramáticos. Cuando JUAN JOSÉ BENAYAS cesó en el cargo de Ministro de Agricultura —a finales de 1933— se habían expropiado 89.000 hectáreas y se había autorizado la «ocupación temporal» de otras tantas; 8.600 familias habían sido instaladas en las nuevas tierras que les habían adjudicado.

BENAYAS no olvidó en ningún momento a los Registradores. No los olvidó cuando el Gobierno le encomendó la redacción del proyecto de Ley de Arrendamientos Rústicos; BENAYAS solicitó la colaboración de cuatro Registradores —NAVARRO CARBONELL, DE LA RICA, IZQUIERDO y MARCOS— y conjuntamente elaboraron el texto. No los olvidó tampoco cuando hubo de aplicarse la Ley: una de sus primeras resoluciones como Director General de Reforma Agraria fue el establecimiento de normas arancelarias específicas para las diversas tareas que los Registradores tenían que realizar en aplicación de la Ley.

Treinta años más tarde, JUAN JOSÉ BENAYAS fue llamado de nuevo a tareas corporativas. En 1962 fue elegido Director del Centro de Estudios Hipotecario, desde el que participó en la elaboración de la Ley de Ventas a Plazos, que tuvo luego que ejecutar, siendo ya Decano en 1966, a través de la creación de los Registros Central y provinciales de Venta a Plazos.

LAS APERTURAS. EL DECANATO DE POVEDA MURCIA

Con el Reglamento de 1958, la configuración jurídica del Colegio se había culminado. Pero quedaba aún por hacer la tarea de actualización, de puesta al día, de una profesión y de unos profesionales que arrastraban prácticas y actitudes vinculados con un pasado ya centenario. La actualización se hizo —se ha hecho, porque estamos en la historia reciente— a través de tres aperturas: la apertura hacia el interior —porque la opacidad se producía también dentro de la profesión misma—, la apertura hacia la sociedad y la apertura hacia la Administración. Cada una de estas aperturas tiene un Decano como protagonista. Los demás de estos últimos veinticinco años han mantenido el rumbo —lo que no es poco— tratando de hacer más amplias las puertas que se abrían. Los Decanos de las tres aperturas han sido JOSÉ POVEDA MURCIA, PÍO CABANILLAS y CARLOS HERNÁNDEZ CRESPO.

La primera apertura, la que cronológicamente tenía que ser anterior a las demás, era la orientada hacia el interior. No estamos ya en la época de la incomunicación física, de las dificultades materiales de comunicación, pero sí en una época de conductas individualistas, de un cierto encastillamiento profesional. El Colegio no conocía las actividades de sus Colegiados, ni su conducta al frente de los despachos ni sus actividades desarrolladas al margen de la profesión.

Esta primera apertura, aparentemente más fácil, pero humanamente más delicada, fue llevada a cabo por un Decano que reunía las características adecuadas para ello: mesura, prudencia, rigurosidad. POVEDA MURCIA venía de ejercitar la habilidad política en cargos relevantes —la Presidencia de la Diputación Provincial de Ciudad Real, el Gobierno Civil de Avila, la Dirección General de Agricultura, el Consejo del Reino— y supo emplear esa misma habilidad en la reforma interior del Cuerpo de Registradores. Primero se trataba de conocer las situaciones individuales. Algo tan inocuo como rellenar una ficha en que se preguntaba por las actividades profesionales públicas y privadas y por algunos datos personales produjo el máximo revuelo. Luego se trataba, a la vista de esos datos y de la situación de cada uno, de exigir, con mayor o menor rigor, el cumplimiento más estricto de los deberes profesionales. Con mano política, con infinidad de conversaciones particulares, POVEDA MURCIA fue consiguiendo la transparencia interior y la conciencia de responsabilidad.

Pero POVEDA pensó, con acierto, que con ello no quedaba culminada la apertura interior y que la transparencia tenía que ir unida a la vertebración corporativa. Esta vertebración la llevó a cabo con tres innovaciones: la descentralización de la Junta directiva —que no debía monopolizarse por el Decano—, la coordinación de los Seminarios Regionales de Estudios Hipotecarios —que ya existían sobre el papel del Decreto del 58, pero no en la

práctica— y la mayor atribución de funciones a la Asamblea General de Delegados Regionales.

En noviembre del año 1970 se celebró la Primera Asamblea General de Seminarios Regionales de Estudios Hipotecarios, convocada por el director del Centro, EUGENIO FERNÁNDEZ CABALEIRO. Se expusieron las dificultades de funcionamiento de los diversos seminarios y se buscaron soluciones para resolverlos. Se planearon las actividades científicas que habían de desarrollarse en los años sucesivos. Desde la perspectiva de hoy puede comprobarse que casi todos los proyectos se cumplieron y que los estudios sobre los principios hipotecarios de ALFONSO DE COSSÍO, sobre gananciales y Registros de MANUEL AMORÓS GUARDIOLA O sobre urbanismo y seguridad jurídica de NARCISO DE FUENTES SANCHIZ que tanto se han leído, tienen su origen en esa Asamblea. Las reuniones de seminarios registrales se prolongaron hasta 1977. Son un buen precedente para reanudarlas en el futuro. Las conclusiones de la Asamblea de 1970 regularon con detalle y con fortuna el modo de proceder.

Al año siguiente —a principios de 1971— se convocó la Asamblea General de Delegados Regionales para el estudio de la política corporativa. Puede parecer un episodio irrelevante en la ya larga historia del Colegio de Registradores, pero no lo es: por primera vez se discute en asamblea el presente y el futuro del Registro. Ya no se considera sólo tarea de una Junta de Madrid que tutela a sus colegiados. Es la mayoría de edad del Cuerpo, que debe pronunciarse sobre su futuro.

La presencia de POVEDA MURCIA al frente del Decanato fue breve, sólo dos años —1970 y 1971—, pero suficiente para trazar las líneas maestras de la reorganización interior. Al cesar como Decano, POVEDA MURCIA fue nombrado Procurador en Cortes y poco tiempo después Director General de los Registros y del Notariado.

LA SEGUNDA APERTURA

La segunda apertura fue obra de su sucesor. Es una apertura de la que es difícil hacer historia, porque no encarna en realizaciones concretas. Consistió en un cambio de mentalidad, en una nueva visión de algo que, en sí mismo, permanecía sin variación. Se trataba de cambiar la concepción que los Registradores —y sus propios órganos **colegiales**— tenían de la función registral: de una discreción que rayaba en el anonimato había que pasar a una decidida presencia social. Quien pudo iniciar este cambio era alguien que estaba muy lejos de la profesión —**de su mundo cerrado y compacto**— y muy atento a la marcha de la sociedad. En Pío CABANILLAS concurría, además, una excepcional y casi malabárica habilidad para las

construcciones mentales, para reorganizar y replantear, para abrir nuevos horizontes, para inventar caminos imprevisibles.

Pío CABANILLAS era ya un político profesional cuando accedió al Decanato —había sido Jefe de la Asesoría Jurídica de la Organización Sindical, Procurador en Cortes y Subsecretario de Información y Turismo—. Su trayectoria seguiría después siendo política —cuatro veces ministro— y fue política también en los dos años que estuvo al frente del Cuerpo de Registradores. A su manera, un tanto lejana e imaginativa, sintió una profunda admiración por la función registral. Pío CABANILLAS mantenía una actividad mental permanente, ininterrumpida, que luego traducía a desarrollos verbales brillantes y enigmáticos. Desplegó siempre una simpatía desbordante y —hay que decirlo, porque está prevaleciendo sólo el recuerdo de su astucia— también una gran bondad.

La segunda apertura, la apertura de los Registros a la sociedad, no culminó entonces. El horizonte empezó a estar a la vista, pero sólo se ha llegado a él plenamente muchos años más tarde.

EL CENTRO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

Fue absolutamente casual que coincidiera con esta etapa de apertura al exterior la convocatoria en Argentina del Primer Congreso Internacional de Derecho Registral. No fue casual, sin embargo que, por indicación del Decano, este congreso se aprovechara para lograr la máxima proyección del sistema registral español. El propio Decano, Pío CABANILLAS, asistió a las reuniones y presidió dos de las tres Comisiones en que se estructuró el congreso. A la vuelta, el Decano trató de cosechar dentro los frutos que se habían sembrado fuera; a los dos meses de celebrarse el congreso entregó un ejemplar de la «Carta de Buenos Aires» al Jefe del Estado y al Príncipe de España.

La iniciativa del congreso internacional se debió al Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina y el Registro de la Propiedad Inmueble de la Ciudad de Buenos Aires. A la reunión —celebrada los días 26 de noviembre a 2 de diciembre de 1972— asistieron 21 delegados nacionales y dos observadores de especial relevancia: la UNESCO y la Organización de Estados Americanos. La delegación española estuvo integrada por 44 Registradores; aparte de las ponencias y comunicaciones individuales, su aportación colectiva consistió en la «Carta de Buenos Aires», una «formulación universal de los principios registrales», como declara el Prámbulo.

El primer día del congreso se creó por tres de las entidades participantes —el Centro de Estudios Hipotecarios de España, el Instituto de Derecho

Registral y Notarial de Puerto Rico y el Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial de Argentina— el Centro Internacional de Derecho Registral, cuya sede inicial se fijó en Buenos Aires y cuya Secretaría General se encomendó al Director General del Registro de la Propiedad Inmueble de Argentina, EDGARDO A. SCOTTI.

En el II Congreso Internacional, celebrado en Madrid el año 1974, se aprobó el Reglamento del Centro Internacional de Derecho Registral. En el V Congreso, celebrado en Roma, se acordó trasladar la Secretaría General a España y se nombró al frente de ella a uno de los más destacados promotores del Centro y uno de los más activos partícipes de la *segunda apertura*, EUGENIO FERNÁNDEZ CABALEIRO. Desde 1982, y a lo largo de más de una década, FERNÁNDEZ CABALEIRO ha logrado la cohesión y la continuidad de este difícil organismo, internacional e intermitente, que agrupa sistemas registrales muy diversos y profesionales de muy heterogénea condición. A él se deben, en su mayor parte, los éxitos de los últimos cinco congresos internacionales. No ha sido esta última época la de las grandes declaraciones y los textos universalistas —las Cartas de Buenos Aires, Puerto Rico, México y Roma, el Proyecto de Ley Uniforme de los Registros Jurídicos de Bienes—, pero sí la de serias elaboraciones doctrinales y comparativas, de conclusiones que abarcan temas de gran trascendencia para la institución del Registro: la incidencia del Derecho público en el derecho de propiedad, el *leasing* inmobiliario, el Derecho como condicionante de la técnica de proceso de datos, la registración de negocios jurídicos fiduciarios...

REFORMAS INTERIORES

Al cesar Pío CABANILLAS, en 1973, entra el Colegio de Registradores en una etapa introspectiva, que dura cerca de una década. Las dos aperturas —la interna y la externa, centrada en cada uno de los dos polos de la función registral: el Registrador y la sociedad— convergían en un mismo espacio físico: la oficina del Registro. ¿Cuál era la realidad de esas oficinas cuando se entra en el último cuarto de siglo? La descripción es bien simple: instalaciones precarias, libros manuscritos, medios insuficientes.

Al frente del Colegio hay, más que un Decano, casi dos: con el título, y con la distancia del cargo, ANTONIO LEYVA, y sin el título —es sólo Vicedecano—, pero luchando cuerpo a cuerpo con los problemas, NARCISO DE FUENTES. LEYVA, con algo de caballero renacentista, de cortesía extrema y señorío imperturbable, y FUENTES, con el brío y el nervio de quien junta una inagotable capacidad de acción y una apasionada dedicación a sus trabajos. LEYVA llegaba al Decanato después de una larga carrera política;

había sido Vicesecretario general de Comisaría del Plan de Desarrollo, Secretario General Técnico del Ministerio de la Vivienda y Subsecretario del mismo Ministerio. FUENTES sumaba ya largos años de experiencia corporativa; llegó a alcanzar los veinticinco en la Junta, con muy escasas interrupciones: fue, desde 1956 hasta 1982, Censor-Interventor, Secretario de la Mutualidad, Director del Centro de Estudios Hipotecarios, Vicedecano y Decano. Se retiró al poco de ser reelegido, cuando sus proyectos se vieron frustrados por la enfermedad.

A la iniciativa de LEYVA se deben los primeros avances en la mecanización del Registro: los primeros ensayos de libros de hojas móviles, que se establecerían por Resolución de 31 de octubre de 1975 y el Real Decreto de 23 de diciembre de 1976; la sustitución de los antiguos libros de índices por fichas «ordenadas por procedimiento manual o mecánico», que se introduce en el Reglamento Hipotecario por Real Decreto de 27 de agosto de 1977. En estos años y en los posteriores, en que FUENTES SANCHIZ es Decano, se instauran las bibliotecas de los Registros, se abren locales para los Centros regionales de estudios hipotecarios, se mejora la instalación de las oficinas.

EL VICEDECANO ENRIQUE DE LA MATA GOROSTIZAGA

En el año 1976 fue elegido Vicedecano ENRIQUE DE LA MATA GOROSTIZAGA. Ese mismo año había cesado como Ministro de Relaciones Sindicales del segundo Gobierno de la Monarquía. A los pocos años de ingresar en el Cuerpo de Registradores comenzó su doble actividad política y humanitaria. Fue Procurador en Cortes y luego Diputado. En 1967 fue nombrado Presidente de la Asamblea de la Cruz Roja Española —nombramiento que le confirmó el Rey en 1978— y en 1981 fue elegido Presidente de la Conferencia de la Cruz Roja Internacional. Seis años desempeñó ese cargo —hasta su temprana muerte en 1987—, que le obligaba a constantes viajes intercontinentales, sin desatender con ello su labor de Vicedecano. Llegaba con frecuencia al Colegio desde el aeropuerto o viajaba a África o Asia desde una reunión de la Junta. En una ocasión me dijo, con patetismo, y a la vez con sencillez, que era la persona mejor informada sobre las desgracias que iban a producirse. Ese conocimiento anticipado y su incapacidad para prevenirlas le llenaban de amargura.

Veía la función registral con distancia y a la vez con pasión. «La sociedad no sabe que garantizamos en nuestros libros el movimiento económico más importante del mercado —me dijo la última vez que le vi—. El año pasado *hemos asegurado* cerca de diez billones de pesetas invertidas en inmuebles».

LA TERCERA APERTURA.
EL DECANO CARLOS HERNANDEZ CRESPO

Muy distinta de la procedencia de los Decanos anteriores es la de CARLOS HERNÁNDEZ CRESPO: ni la política ni otro cargo colegial, orígenes habituales de casi todos los que han accedido al Decanato. HERNÁNDEZ CRESPO viene del Registro, del ejercicio diario de la profesión y, por eso, del conocimiento preciso de los problemas.

El Decano HERNÁNDEZ CRESPO lleva a cabo la tercera apertura: la apertura hacia el interés público representado por la Administración o, más exactamente, hacia la Administración en cuanto representa al interés público. Una frase incidental —en una jura de aspirantes que se produce al poco tiempo de acceder al **Decanato**— me parece especialmente reveladora de su actitud y también de esta tercera apertura: «Señor Subsecretario, señor Director General de los Registros: estamos preparando los estudios previos para formular reivindicaciones o peticiones, haciendo constar ya desde ahora que esas peticiones no se harán desde la perspectiva del interés personal o profesional ni del peyorativamente denominado corporativismo, sino con la meta del interés público y de la mejora de la prestación del servicio, y precisamente por ser el medio necesario o acaso indispensable para poder afrontar el reto que las propias disposiciones de la Superioridad nos plantean».

Se había alcanzado la transparencia interna —**primera apertura**—, se había iniciado la presencia del Registro y de los Registradores en la sociedad —**segunda apertura**—, pero faltaba, no tanto por voluntad de ocultamiento y de lejanía, como por una falta de acercamiento expreso, la aproximación a la Administración pública: esto suponía, de un lado, el reconocimiento de que el Colegio y la Administración tenían un mismo fin de satisfacer el interés público a través del Registro, y de otro, la voluntad de trabajo conjunto y complementario. HERNÁNDEZ CRESPO situó al Colegio junto a la Administración y, a la vez, en una posición más avanzada: es indudable que quien mejor conoce no sólo el Registro, sino también las expectativas de sus usuarios, y quien puede proponer al legislador las reformas y los avances oportunos es el Colegio.

En estos años se ahonda también en las otras aperturas: en la personalización de la función, a través del Real Decreto de 25 de mayo de 1983 —que instaura la audiencia al público por el **Registrador**— y la Resolución de 25 de julio de 1985 —que exige la identificación del Registrador, a través del sello, en todos los documentos **oficiales**—; en la modernización de las oficinas, a través de la Resolución de 31 de agosto de 1987, que traza un ambicioso programa de «informatización de los Registros de la Propiedad e implantación de una base gráfica en los mismos». Puedo asegurar que

algunas de estas normas refrendan frases redactadas personalmente por el Decano.

Por particular visión de futuro del Decano, los años en que CARLOS HERNÁNDEZ CRESPO estuvo en el cargo se caracterizaron por la anticipación: anticipación a la reforma mercantil a través de la creación, en el Colegio, de un Registro Mercantil Central; anticipación a la vigencia de las normas comunitarias a través de la organización de ciclos de conferencias y la creación de un Instituto de Derecho Privado Comunitario —que luego, lamentablemente, se dejó morir—; anticipación a través de la creación del Servicio de índices a la institución que la reforma reglamentaria de 30 de marzo de 1990 llamaría índice General Informatizado y cuya llevanza encomendaría al Colegio Nacional de Registradores.

Pero en estos años la función registral se ve amenazada por dos documentos que aparecen con pocos meses de distancia: el informe del Parlamento Europeo sobre el fraude inmobiliario en España y el anteproyecto de Ley de Tasas. El presupuesto del primero eran las reclamaciones de los adquirentes ingleses de multipropiedad. La cuestión no tiene, en principio, nada que ver con el Registro: se trata de adquisiciones hechas a través de fórmulas obligacionales y con sujeción expresa al Derecho inglés, aunque los inmuebles sobre los que recaían estaban situados en España. Pero el Parlamento español nombra una comisión para el estudio del fraude inmobiliario y el Decano de los Registradores es llamado, por primera vez en la historia, a una comparecencia ante la Comisión del Congreso. La intervención del Decano se basa en la más elemental doctrina sobre el Registro: el Registro es la institución destinada en España a garantizar la seguridad jurídica en las adquisiciones inmobiliarias. Por eso la consulta previa y la inscripción inmediata al otorgamiento descarta absolutamente la posibilidad de fraude.

El problema fundamental que planteaba el anteproyecto de Ley de Tasas no era, ni muchos menos, el retributivo, sino el de la rigurosa funcionarización, y sus consecuencias: caída del nivel profesional, administrativización del Registro, desaparición de la rigurosa responsabilidad personal, privación a los particulares del asesoramiento registral.

El efecto de ambos textos citados —el europeo y el español—, que afectaban a la esencia de la función registral y a las personas que la desempeñaban, fue una inquietud generalizada. Si desde el poder público se hacían replanteamientos tan radicales de la función registral, era por una de dos causas —o quizá por las dos simultáneamente—: porque no era suficientemente conocida y valorada o porque no se adaptaba plenamente a las exigencias sociales. Se hacía por ello necesario plantearse en su globalidad el sentido y la situación de la función registral. No bastaban reflexiones individuales. En una Circular de octubre de 1988, el Decano convocó una Asamblea General de Registradores.

LA SEGUNDA ASAMBLEA GENERAL DE REGISTRADORES

Buena prueba de la inquietud generalizada es que a la Asamblea celebrada en Barcelona los días 20 a 22 de diciembre de 1988 acudieron 620 Registradores, más de las tres cuartas partes del número total. En Barcelona se tuvo una experiencia semejante a la de aquel Registrador de Olvera que después de veinticuatro años de carrera conoció por primera vez a otro Registrador en el Congreso nacional de 1886. Los Registradores pudieron ver en Barcelona, por primera vez, la imagen global del Cuerpo: más de la mitad no llegaba a los cuarenta años; cerca de ciento cincuenta eran mujeres, y casi todas jóvenes, porque habían ingreso en su inmensa mayoría a partir de 1982.

Los trabajos se organizaron en cuatro comisiones: «El Registrador ante la sociedad actual: apertura y transparencia de la función registral» (Presidente, JUAN MANUEL REY PORTOLÉS; Secretario, JOAQUÍN TORRENTE GARCÍA DE LA MATA); «La colaboración del Registrador con las Administraciones Públicas» (Presidente, RAFAEL ARNAIZ EGUREN; Secretario, JOSÉ LUIS BARRIGÓN VÁZQUEZ); «La modernización e informatización de los Registros» (Presidente, CARLOS HERNÁNDEZ CRESPO; Secretario, LEOPOLDO SÁNCHEZ GIL); «Estatuto personal del Registrador: su organización profesional» (Presidente, EUGENIO FERNÁNDEZ CABALEIRO; Secretario, JORGE SALAZAR GARCÍA).

Como había sucedido en los dos únicos precedentes de reunión de Registradores de toda España —el Congreso nacional de 1886 y la Asamblea de 1935 (aunque este precedente estaba más cerca de una Asamblea de Delegados que de una Asamblea general)—, se discutió con libertad sobre el destino común. Las conclusiones fueron unas, pero podían haber sido otras. No hubo consignas de silenciar temas o de votar acuerdos. Quienes asistieron lo recordarán siempre como un ejercicio de autonomía y de responsabilidad.

No tendría sentido recordar ahora los resultados concretos, porque a diferencia de otros episodios de la historia del Colegio, éste se conserva bien documentado. Pero ¿cuál fue el perfil de la función registral que allí se acuñó con voluntad de que rigiera en el futuro? O más exactamente, ¿cuáles fueron los nuevos rasgos de ese perfil? Básicamente tres: la personalización, la modernización y la colaboración con las instituciones públicas.

La personalización: es necesario que el Registrador asuma *todas* las facetas de la actividad registral —se dice en las **conclusiones**—, tanto las de índole jurídico-profesional (calificación y despacho de títulos inscribibles, función informativa y certificadora y tareas conexas) como las de índole gerencial (adecuada instalación de las oficinas, relación directa con los usuarios, dirección del personal auxiliar). En dos aspectos se considera

que debe acentuarse especialmente la personalización: en la atención al público, de la que debe partirse como disponibilidad mínima del horario fijado por el Real Decreto de 25 de mayo de 1983, y en el asesoramiento sobre el alcance de la calificación registral y sobre el modo de subsanar los defectos.

La modernización: sin caer en la «mitificación de las técnicas» y sin dejar en segundo plano lo que constituye la esencia de la función registral —la calificación y su plasmación documental— se considera que la informatización de los Registros es una tarea ineludible que debe llevarse a cabo bajo dos criterios principales, el establecimiento progresivo y la uniformidad.

La colaboración con las instituciones públicas: es necesario no sólo acentuar la tradicional colaboración del Registro con las Administraciones Agraria, Urbanística y Tributaria, sino abordar resueltamente la coordinación de Registro y Administración de Justicia. Los procesos no tienen el adecuado reflejo en los libros registrales.

ACTOS CONMEMORATIVOS DEL CINCUENTENARIO DEL COLEGIO

Unos años antes, en mayo de 1984, se celebró el cincuenta aniversario de la creación del Colegio. Coincidió la efemérides con el desarrollo, en Madrid, del VI Congreso Internacional de Derecho Registral. Los actos conmemorativos consistieron en un ciclo de conferencias que se desarrolló en la sede del Colegio y un acto académico que tuvo lugar en la sede del Congreso Internacional —el Palacio de Exposiciones y Congresos—. Pronunciaron conferencias los Registradores JOSÉ LUIS LASO MARTÍNEZ («La inscripción de actos y contratos sometidos a previa autorización administrativa») y ALFONSO VENTOSO ESCRIBANO («Algunos problemas registrales y notariales en las situaciones de conflicto del matrimonio»), el Académico de Jurisprudencia don JOSÉ MARÍA CASTÁN VÁZQUEZ («Las modificaciones legislativas sobre tutela y su repercusión registral»), el Abogado del Estado don ANTONIO MARTÍNEZ LAFUENTE («Derecho financiero europeo») y el Magistrado del Tribunal Supremo don PABLO GARCÍA MANZANO («Expropiaciones urbanísticas»). En el marco del Congreso Internacional, el ex Decano NARCISO DE FUENTES disertó sobre la historia del Colegio bajo el título «Miscelánea en el medio siglo».

Las celebraciones comenzaron con un concierto a dos pianos, interpretado por ANGELES RENTERÍA, Catedrática del Conservatorio de Música de Madrid, y JACINTO MATUTE NARRO, Registrador de la Propiedad y pianista, discípulo de Cubiles y premio nacional de virtuosismo.

DE HISTORIA A CRÓNICA.
EL ACTUAL DECANO, POVEDA DÍAZ

Con la II Asamblea general de Registradores puede darse por terminada la historia del Colegio en sentido estricto. De todo lo posterior sólo cabe hacer crónica, simple relato de hechos que no pueden contemplarse y valorarse con perspectiva. Están en la memoria personal de casi todos y no hay datos ocultos que rescatar del olvido. La cita de nombres caería, además, en una inevitable injusticia: el presente lo hacen —lo hacemos— todos, aunque luego la historia lo atribuye inevitablemente a unos pocos.

En 1990 fue llamado a regir el Colegio el actual Decano, JOSÉ POVEDA DÍAZ, que ya había dirigido los asuntos registrales desde la Administración como Jefe del Servicio de Registradores. La proximidad de la Asamblea de Barcelona le ha impuesto la difícil tarea de dosificar y aquililar su ejecución práctica a la vista de las cambiantes —y muchas veces difíciles— circunstancias sociales, administrativas y políticas. En algunas ocasiones ha sacrificado la ilusión de construir proyectos en aras del deseo de resolver problemas: así ha sucedido con el régimen jurídico del personal auxiliar y el régimen jurídico de la Mutuality. La disparidad de criterios jurisprudenciales en el primer caso —que tenía paralizada a la propia Administración— y la nueva normativa de entidades de previsión social reclamaban fórmulas nuevas: esas fórmulas han quedado ya consagradas en el convenio colectivo suscrito en julio de 1992 y en la Orden Ministerial sobre el servicio de previsión mutualista de enero de 1994. A la resolución de estas cuestiones han contribuido de manera decisiva —y su laboriosa dedicación a ellas no debe silenciarse— ANGEL LUCINI CASALES al frente de la Asociación patronal de los Registradores y CARMEN DE GRADO SANZ al frente de la Mutuality.

La vocación intelectual del actual Decano le ha llevado a acentuar los aspectos intelectuales de la institución: esa preocupación ha cristalizado de manera particularmente eficaz en el «Seminario Jerónimo González» de estudios hipotecarios —creado en 1992— y a cuyo frente ha nombrado al Registrador y Catedrático MANUEL AMORÓS GUARDIOLA, y en la organización —junto con la Universidad Complutense— de un Curso de Especialista en Derecho registral que se viene impartiendo desde 1990 y cuya dirección se ha encomendado también a MANUEL AMORÓS.

Como todo este capítulo ya no es de historia, puedo manifestar mi apreciación personal de que el Decano inspira —o quizá hereda— su conducta en la de otro Decano que le precedió en el cargo y le acompañó en su vida diaria: la crónica del Colegio puede reflejar hoy una actitud de descentralización de la Junta y de respeto a las opiniones colectivas, que la historia no muy lejana recuerda.

OTROS RASGOS DE LA IMAGEN ACTUAL DEL COLEGIO

La imagen actual del Colegio no quedaría bien trazada sin dos rasgos finales. El primero es el cumplimiento de esa tarea de divulgación, de «extensión cultural» —como antes se decía—, que toda institución con un contenido técnico debe desarrollar. El Centro de Estudios Hipotecarios ha desenvuelto una admirable labor de difusión de las cuestiones registrales —que abarcan el Derecho en su integridad—. EUGENIO FERNÁNDEZ CABALEIRO, JOSÉ ANTONIO NORTES, JOSÉ MARÍA CHICO y, en estos últimos años, JUAN PABLO RUANO han ido acrecentado las tareas del Centro hasta convertirlo en uno de los núcleos más vivos de la cultura jurídica actual. Obras como las «Leyes hipotecarias y registrales de España», colecciones de libros como la editada por el Centro de Estudios Hipotecarios o cursos de conferencias sobre los temas jurídicos de mayor actualidad han contribuido a ello. Coincide este auge con el momento de mayor prestigio y difusión de la REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO; con la publicación del más exhaustivo tratado de Derecho hipotecario, el de JOSÉ MANUEL GARCÍA; con la llegada a la tercera edición de los ya clásicos *Estudios de Derecho hipotecario* de JOSÉ MARÍA CHICO; con el arranque del valioso *Derecho registral inmobiliario* de ANTONIO MANZANO SOLANO; con el nombramiento de MANUEL AMORÓS como Académico de número de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación, y con la presencia de diez Registradores en la Comisión General de Codificación.

El segundo rasgo es la implantación de un moderno Registro Mercantil. La II Asamblea General dictó ya los criterios y previó ya la necesidad de realizar «un esfuerzo económico y de organización». El Colegio ha sido consciente que la demanda más urgente y directa de la función registral va dirigida hoy al Registro Mercantil, y de que la respuesta de éste había de ser ágil y eficaz. Junto al esfuerzo realizado por todos los Registradores Mercantiles, hay que destacar en especial el de los Encargados de los Registros pluripersonales en esta etapa de adaptación a la nueva legislación mercantil.

HISTORIA Y ESPERANZA

Hasta esta pequeña historia reúne —como la Historia grande— los dos rasgos que advertía CICERÓN: ser testigo de los hechos y maestra de la vida. El magisterio que se desprende de la historia del Colegio es que los problemas se repiten con poca variación y que la representación de los Registradores, orientada primordialmente al servicio de la sociedad, ha logrado superarlos. Ahora se reciben ataques dirigidos a la calificación. «La califi-

cación es recia y pertinazmente combatida por aquellos que, más apegados al tenor literal de los textos, no alcanzan a ver los fundamentos en que descansa la institución del Registro». Estas palabras no son de 1994, sino de 1913, y las escribe el entonces Presidente de la Asociación de Registradores don DIEGO PAZOS GARCÍA.

Por encima de la labor mutualista —nada desdeñable—, la historia demuestra que la tarea colegial más importante es la representativa: el que exista una voz que pueda hablar en nombre del conjunto. Pero el que exista una sola voz exige un esfuerzo de unidad que reclama, de un lado, colaboración, y de otro, apertura hacia todos.

La voz del Colegio se hará oír si antepone el interés social al colectivo. Sólo entonces será aceptada por los poderes públicos. No entiendo por qué afirma DE LA RICA que el mayor obstáculo que siempre se opondrá al robustecimiento del Colegio es que con ello se restan competencias a la Dirección General (*Comentarios al nuevo Reglamento Hipotecario*). No existe —o al menos no debe existir— un problema de reparto de competencias. Siendo el interés concurrente —la mayor utilidad social del Registro—, se trata sólo de respetar esa jerarquía indiscutible que desde la creación del Colegio ha establecido la legislación hipotecaria («el Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad [...] queda subordinado jerárquicamente al Ministerio de Justicia y a la Dirección General de los Registros y del Notariado», dice el art. 560 RH). Dentro de ella, la tarea del Colegio, que conoce la función registral mejor que la Administración, es proponer las medidas concretas por las que se debe avanzar en ese incremento de la utilidad social.

Esta breve historia sólo ha querido ser una relación de los hechos y las personas que han jalonado la marcha del Colegio. Sin embargo, quizá haya cumplido, sin pretenderlo, la definición que LAÍN da del saber histórico: «es un recuerdo al servicio de una esperanza».

ANTONIO PAU PEDRÓN

Registrador de la Propiedad de Madrid

A P E N D I C E S

I. NOMBRES

1934: Ilustrísimo Colegio Oficial de Registradores de la Propiedad de España.

1940: Colegio de Registradores de la Propiedad.

1941: Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad.

1958: Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad de España.

1994: Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

II. EDIFICIOS

1934: Calle Eduardo Dato, n.º 7 (Madrid).

1936: Calle Eduardo Dato, n.º 7 (Madrid), y calle San Juan, n.º 56 (Burgos).

1938: Calle Olaguibel, n.º 12 (Vitoria).

1938: Calle Postas, n.º 25 (Vitoria).

1939: Calle Eduardo Dato, n.º 21 (Madrid).

1940: Avenida de José Antonio, n.º 6, y avenida de José Antonio, n.º 61 (Madrid).

1965: Calle General Mola (luego Príncipe de Vergara), n.º 72 (Madrid).

III. DECANOS HONORARIOS

VICENTE CANTOS FIGUEROLA.

CASTO BARAHONA Y HOLGADO.

JULIÁN ABEJÓN TOVAR.

CARLOS HERNÁNDEZ CRESPO.

IV. DECANOS

JULIÁN ABEJÓN TOVAR.

JOAQUÍN NAVARRO CARBONELL.

RAMÓN CORTIÑAS RIEGO.

EDUARDO DE FUENTES CERVERA.

CIRILO GENO VÉS AMORÓS.

RAMÓN DE LA RICA Y ARENAL.

FRANCISCO CERVERA JIMÉNEZ-ALFARO.

PEDRO CABELLO DE LA SOTA.

JUAN JOSÉ BENAYAS SÁNCHEZ-CABEZUDO.

JOSÉ POVEDA MURCIA.

PÍO CABANILLAS GAYAS.

ANTONIO DE LEY VA Y ANDÍA.

NARCISO DE FUENTES SANCHIZ.

CARLOS M. HERNÁNDEZ CRESPO.
JOSÉ POVEDA DÍAZ.

V. LEGISLACION

Decreto 18 de mayo de 1934: Creación del Colegio Oficial de Registradores de la Propiedad de España.

Orden 30 de julio de 1934: Reglamento del Colegio Oficial de Registradores de la Propiedad de España.

Decreto 9 de junio de 1936: Autorización al Colegio Oficial de Registradores de la Propiedad de España para que pueda transitoriamente realizar los fines de la Mutualidad de Empleados de los Registros.

Orden 13 de noviembre de 1936: Prórroga del plazo para la aprobación del Reglamento de la Mutualidad de los Registradores de la Propiedad.

Orden 21 de abril de 1938: Aplicación forzosa del sello benéfico de la Mutualidad del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad.

Orden 20 de febrero de 1939: Bases para la ordenación jurídica y económica de la Mutualidad Benéfica de los Registradores de la Propiedad y de su personal auxiliar.

Orden 30 de marzo de 1940: Restablecimiento de la vigencia del artículo 35 del Reglamento del Ilustre Colegio Oficial de Registradores de la Propiedad de España.

Decreto 26 de julio de 1940: Modificación del artículo 4 del Decreto de creación del Colegio de 18 de mayo de 1934.

Decreto 31 de julio de 1941: Autorización al Ministro de Justicia para publicar un nuevo Reglamento del Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad.

Orden 17 de septiembre de 1941: Reglamento del Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad.

Orden 18 de abril de 1945: Renovación de la Junta del Colegio de Registradores.

Orden 14 de julio de 1945: Modificación de la Mutualidad Benéfica de los Registradores de la Propiedad y de su personal auxiliar.

Orden 27 de noviembre de 1945: Modificación de algunos artículos del Reglamento de la Mutualidad Benéfica de los Registradores de la Propiedad y de su personal auxiliar.

Orden 27 de febrero de 1946: Modificación de los artículos 43, 65 y 68 del Reglamento del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad.

Orden 3 de junio de 1947: Reforma de varios artículos del Reglamento del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad.

Orden 8 de junio de 1951: Modificación de los artículos 41 y 65 del

Reglamento del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad de España.

Decreto 5 de abril de 1957: Modificación de los artículos 13, 14 y 15 del Reglamento del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad.

Orden 30 de julio de 1957: Procedimiento electoral de los representantes del Personal Auxiliar en la Junta de Gobierno del Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad.

Orden 11 de octubre de 1957: Normas complementarias sobre elecciones de cargos de la Junta Directiva del Colegio Nacional de Registradores.

Decreto 28 de marzo de 1958: Bases para la reforma del Reglamento del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad de España.

Orden 15 de octubre de 1958: Reglamento del Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad.

Orden 8 de julio de 1971: Reforma parcial del Reglamento del Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad.

Orden 19 de agosto de 1981: Modificación del artículo 90 del Reglamento del Colegio Nacional de Registradores.

Orden 19 de abril de 1982: Reforma el Anexo I del Reglamento del Colegio Nacional de Registradores, que contiene el Reglamento Orgánico del Personal Auxiliar de los Registros.

Orden 7 de junio de 1982: Composición de la Junta directiva del Colegio Nacional de Registradores.

Orden 2 de noviembre de 1982: Modificación de los artículos 6, 44, 45 y 46 del Reglamento del Colegio Nacional de Registradores.

Orden 28 de junio de 1993: Modificación de diversos artículos del Reglamento del Colegio Nacional de Registradores y derogación del Reglamento Orgánico del Personal Auxiliar de los Registros.

Orden 20 de enero de 1994: Regulación del servicio de previsión mutualista del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

VI. JUNTAS DIRECTIVAS

Secretario (cargo creado en 1934 [entre 1947 y 1958 se denomina Secretario del Servicio de Colegiación]):

JOSÉ ALONSO FERNÁNDEZ.

RAFAEL CHINCHILLA RUEDA.

JESÚS PINTO REINO.

AURELIO ESTEBAN RUIZ.

ANGEL DE SOLÁ RISTORY.

GREGORIO PRIETO CAPÓN.

ANTONIO LEYVA Y ANDÍA (sustituido interinamente por ISIDORO DELGADO ROLLÁN).

CÉSAR MARTÍN MUÑOZ.

JOSÉ SERRANO TERRADES.

JOSÉ LUIS BENAVIDES DEL REY.

ANTONIO HUESO GALLO.

JAVIER NAVARRO GONZÁLEZ.

ERNESTO GARCÍA-TREVIJANO NESTARES.

Tesorero (cargo creado en 1934 [desglosado en 1940 y restablecido en 1947]):

AURELIO ESTEBAN Y RUIZ.

MIGUEL MOLINA LÓPEZ.

RAFAEL VICENTE ALMAZÁN.

JOSÉ POVEDA MURCIA.

JUAN JOSÉ RUMEU DE ARMAS.

ÁNGEL MARTÍN CIFUENTES.

AQUILINO BARTOLOMÉ MARTÍNEZ.

JOSÉ RAMÓN BENAVIDES Y GÓMEZ-ARENZANA.

HELIODORO DELGADO GARCÍA.

VICENTE AGERO HERNÁNDEZ.

JESÚS ALVAREZ BELTRÁN.

LUIS MARÍA CABELLO DE LOS COBOS Y MANCHA.

Vocal (cargo creado en 1934 y suprimido en 1947):

PEDRO CABELLO DE LA SOTA.

JOAQUÍN NAVARRO CARBONELL.

RAMÓN CORTIÑAS RIEGO.

ANDRÉS DE CAPUA Y RIBALTA.

VICENTE ALONSO LLORENTE.

FRANCISCO GASPAR Y LASHERAS.

JULIÁN SEVILLA Y MARTÍNEZ DE PINILLOS.

JUAN F. MARINA ENCABO.

MÁXIMO DE SANDE LÓPEZ.

FÉLIX CARAZONY LICERAS.

JESÚS CORUJO VALVIDARES.

NICOLÁS MUÑIZ PRADA.

CIRILO GENO VÉS AMORÓS.

Vicedecano (cargo creado en 1940):

FÉLIX CARAZONY IGLESIAS.

MANUEL ORTEGA BAEZA.

RAMÓN DE LA RICA Y ARENAL.
FRANCISO CERVERA JIMÉNEZ-ALFARO.
PEDRO CABELLO DE LA SOTA.
PABLO MARTÍNEZ DE LA CUEVA.
BARTOLOMÉ MENCHÉN BENÍTEZ.
NARCISO DE FUENTES SANCHIZ.
ENRIQUE DE LA MATA GOROSTIZAGA.
ABELARDO GIL MARQUÉS.
JOSÉ TOMÁS BERNAL-QUIRÓS CASCIARO.

Vicetesorero (cargo creado en 1940 y suprimido en 1947):
GREGORIO PRIETO CAPÓN.

Contador (cargo creado en 1940 y suprimido en 1947):
LEONARDO CIMIANO GAL VÁN.

Contador-Interventor (cargo creado en 1947 [desde 1958 se denomina Censor-Interventor; en 1982 se desglosa en Censor e Interventor; en 1989 vuelve a reagruparse, con la denominación de Censor-Interventor]):

RAMÓN CORTIÑAS RIEGO.
RAFAEL ALMAZÁN PONS.
NARCISO DE FUENTES SANCHIZ.
MANUEL ZUMALACÁRREGUI CALVO.
ENRIQUE DE LA MATA GOROSTIZAGA.
FERNANDO MUÑOZ CARIÑANOS.
RAFAEL ARNAIZ EGUREN.
MANUEL CASERO MEJÍAS.
MARÍA BELÉN ANDÚJAR ARIAS.

Bibliotecario (cargo creado en 1940 y separado de la Junta en 1958):
AURELIO RODRÍGUEZ MOLINA.
FÉLIX CARAZONY LICERAS.
RAFAEL CHINCHILLA RUEDA.

Tesorero del Servicio de Colegiación (cargo creado en 1940 y suprimido en 1947):
AURELIO ESTEBAN RUIZ.

Tesorero del Servicio de Mutualidad (cargo creado en 1940 y suprimido en 1947):
MIGUEL DE MOLINA LÓPEZ.

Secretario del Servicio de Mutualidad (cargo creado en 1940 [desde 1958 a 1989 se denomina Secretario de Mutualidad; desde 1989 se denomina Director del Servicio de Previsión Mutualista]):

JOSÉ ALONSO FERNÁNDEZ.
PEDRO CABELLO DE LA SOTA.
NARCISO DE FUENTES SANCHIZ.
MANUEL ZUMALACÁRREGUI CALVO.
FRANCISCO JAVIER DÍE LAMANA.
JUAN B. FUENTES LÓPEZ.
CARMEN DE GRADO SANZ.
MARÍA VICTORIA ARIZMENDI GUTIÉRREZ.

Vicesecretario de los Servicios de Colegiación y Mutualidad (cargo creado en 1940 y suprimido en 1947):

JESÚS PINTOS REINO.
GREGORIO PRIETO CAPÓN.

Director del Centro de Estudios Hipotecarios (cargo creado en 1958).

JUAN JOSÉ BENAYAS Y SÁNCHEZ CABEZUDO.
NARCISO DE FUENTES SANCHIZ.
EUGENIO FERNÁNDEZ CABALEIRO.
JOSÉ ANTONIO NORTES TRIVIÑO.
JOSÉ MARÍA CHICO Y ORTIZ.
JUAN PABLO RUANO BORRELLA.

Interventor (cargo creado en 1982 por desglose del anterior cargo de Censor-Interventor; suprimido por nueva agrupación en 1989):

ENRIQUE FONTES GARCÍA-CALAMARTE.
JULIO SOLER GARCÍA.

Censor (cargo creado en 1982 por desglose del anterior cargo de Censor-Interventor; suprimido por nueva agrupación en 1989):

RAFAEL ARNAIZ EGUREN.
MANUEL CASERO MEJÍAS.

Director del Centro de Proceso de Datos (cargo creado en 1989):

JULIO SOLER GARCÍA.
ENRIQUE COLOMER SANCHO.

VIL PREMIOS CONCEDIDOS POR EL COLEGIO

Premio «Ríos Mosquera» (año 1966) a JOSÉ MARÍA CHICO Y ORTIZ, EUGENIO FERNÁNDEZ CABALEIRO y VICENTE AGERO HERNÁNDEZ.

Premio «Estudios Hipotecarios» (año 1989) a MANUEL AMORÓS GUARDIOLA.

VIII. REGISTRADORES CONSEJEROS
DE LA «REVISTA CRITICA DE DERECHO INMOBILIARIO»

Consejo de Administración (1925 a 1965):

VICENTE CANTOS FIGUEROLA.
JERÓNIMO GONZÁLEZ MARTÍNEZ.
JESÚS CORUJO VALVIDARES.
EDUARDO DE FUENTES CERVERA.
JOAQUÍN NAVARRO CARBONELL.
FERNANDO CAMPUZANO Y HORMA.
JULIÁN ABEJÓN TOVAR.
SEBASTIÁN MORO LEDESMA.
PEDRO CABELLO DE LA SOTA.
VICENTE LLEDÓ Y MARTÍNEZ UNDA.
CASIMIRO GONZÁLEZ DE VELASCO.
VALERIANO DE TENA Y MARTÍN.
LUIS RODRÍGUEZ LUESO.

Consejo de Redacción (desde 1965):

RAMÓN MARÍA ROCA SASTRE (Presidente desde 1965 a 1979).
PEDRO CABELLO DE LA SOTA.
GINÉS CÁNOVAS COUTIÑO.
JUAN JOSÉ BENAYAS SÁNCHEZ-CABEZUDO.
JOSÉ POVEDA MURCIA.
Pío CABANILLAS GALLAS.
NARCISO DE FUENTES SANCHIZ.
EUGENIO FERNÁNDEZ CABALEIRO.
MANUEL AMORÓS GUARDIOLA (Consejero-Secretario desde 1983 a 1986).
ANTONIO DE LEIVA Y ANDÍA.
CARLOS HERNÁNDEZ CRESPO.
JOSÉ ANTONIO NORTES TRIVIÑO.
JOSÉ MARÍA CHICO Y ORTIZ.
FERNANDO MUÑOZ CARIÑANOS (Secretario desde 1968 a 1986).
JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA.

JUAN MANUEL REY **P**ORTOLÉS.

ANTONIO PAU PEDRÓN.

JUAN PABLO RUANO BORRELLA.

JOSÉ LUIS LASO MARTÍNEZ.

JOSÉ POVEDA DÍAZ.

FRANCISCO CORRAL DUEÑAS (Secretario desde 1987; Consejero-Secretario desde 1991).

JUAN SARMIENTO RAMOS.

IX. REGISTRADORES DIRECTORES GENERALES DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO

VICENTE CANTOS FIGUEROLA.

SEBASTIÁN CARRASCO SÁNCHEZ.

MANUEL PÉREZ JOFRE VILLEGAS.

CASTO **B**ARAHONA Y HOLGADO.

EDUARDO LÓPEZ PALOP.

JOSÉ ALONSO FERNÁNDEZ.

JOSÉ POVEDA MURCIA.

FRANCISCO JAVIER DÍE LAMANA.

ANTONIO PAU PEDRÓN.

X. REGISTRADORES VOCALES PERMANENTES DE LA COMISION GENERAL DE CODIFICACION

JOSÉ ALONSO FERNÁNDEZ.

VICENTE LLEDÓ MATÍNEZ-UNDA.

ARTURO GALLARDO RUEDA.

RAMÓN DE LA RICA ARENAL.

JOSÉ POVEDA MURCIA.

PÍO **C**ABANILLAS GALLAS.

MANUEL PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS.

ANTONIO IPIÉNS **L**LORCA.

JESÚS LÓPEZ MEDEL.

JESÚS DÍEZ DEL CORRAL **R**IVAS.

ANGEL LUCINI CASALES.

NARCISO DE FUENTES SANCHIZ.

MANUEL AMORÓS **G**UARDIOLA.

EUGENIO FERNÁNDEZ CABALEIRO.

JOSÉ MARÍA CHICO Y ORTIZ.
ANTONIO PAU PEDRÓN.
CARLOS HERNÁNDEZ CRESPO.
JUAN SARMIENTO RAMOS.
JUAN PABLO RUANO BORRELLA.

XI. REGISTRADORES ACADEMICOS DE NUMERO
DE JURISPRUDENCIA Y LEGISLACION

SEBASTIÁN CARRASCO SÁNCHEZ.
FERNANDO CAMPUZANO Y HORMA.
JERÓNIMO GONZÁLEZ MARTÍNEZ.
CASTO BARAHONA Y HOLGADO.
JUAN JOSÉ BENAYAS SÁNCHEZ-CABEZUDO (Académico Profesor).
ANTONIO MASEDO BOUSO (Académico Profesor).
RAMÓN MARÍA ROCA SASTRE.
RAMÓN DE LA RICA Y ARENAL.
PÍO CABANILLAS GALLAS.
JESÚS GONZÁLEZ PÉREZ.
MANUEL AMORÓS GUARDIOLA.