

En el editorial del último número de su revista “Escritura Pública”

El Notariado demanda que se cumpla la Ley y se permita el acceso a los registros

- *El Consejo General del Notariado alerta de los daños que está provocando a los ciudadanos que los registradores no permitan el acceso on line a los libros de los registros públicos, incumpliendo el mandato legal.*
- *También señala que “si no se producen mayores consecuencias negativas es gracias al voluntarismo del notario” y denuncia que “ningún Ejecutivo desde 2002 se ha preocupado en exigir que la Ley se cumpla.*
- *En Europa este problema no existe. En Holanda o Reino Unido, por citar dos ejemplos, con sistemas de transmisión de la propiedad diversos, el acceso telemático al contenido de los respectivos registros es una realidad.*

2 de julio, 2014.- “Uno de los problemas clásicos de nuestro mercado inmobiliario ha sido el de la opacidad”, señala el editorial de la revista del Notariado. Además, “el mercado inmobiliario español está aquejado de situaciones peculiares, si se compara con nuestro entorno. Destaca la existencia de un Registro de la Propiedad donde de modo voluntario se inscribe la propiedad pero que para conocer su contenido es enormemente complejo, además de costoso”.

Ante esta situación en 2001 se aprobó una intensa modificación de la legislación hipotecaria y notarial, “determinándose el sistema a través del cual registradores y notarios debían usar las nuevas tecnologías”. Dicha medida se acompañó de “un segundo elemento inexcusable, como fue la necesidad de que desde la notaría y en ese mismo momento –el más importante, pues es cuando se entrega el dinero y el inmueble-, el notario en su condición de funcionario público pudiera acceder al contenido de los libros del registro y conocer la situación real del inmueble cuya compraventa iba a autorizar”.

La medida, además de ser racional desde un punto de vista económico, “conllevaba un ahorro de costes directos e indirectos evidente”, ya que el interesado en inscribir su inmueble no debía desplazarse, o utilizar a terceros para tal fin. Además, “favorecía en sí mismo la seguridad jurídica, pues la transmisión de la compraventa del inmueble se realizaba de modo consecutivo e inmediato a la autorización de la correspondiente escritura, sin que hubiera

gaps temporales en los que pudiera acceder al registro una carga o cualquier otra situación desconocida para el comprador”.

Sin embargo, fruto de una resistencia corporativa registral, no se aplicó aquella ley ni en lo relativo a la presentación telemática, ni al acceso telemático al contenido de los libros. “Hubo de esperarse a un nuevo impulso legislativo (2005) para que se consiguiera, al menos, que la presentación telemática fuera posible, de modo que el 26 de julio de 2006 (cinco años después) se presentó telemáticamente el primer título en un registro mercantil”.

“El acceso telemático al contenido de los libros, 13 años después de que se decidiera por el legislador, sigue sin ejecutarse. Dicha inexecución tiene consecuencias negativas para el ciudadano, y si no se producen más es gracias al voluntarismo del notario”.

Pero los errores existen. Recientemente el Tribunal Supremo condenó a un notario, pues a su juicio, “por su condición de garante esencial de nuestro sistema de seguridad jurídica, debe proporcionar al comprador una certeza integral acerca de la situación jurídica del inmueble”. Haciendo abstracción de ciertos aspectos técnicos de esa sentencia, la afirmación es de una enorme potencia y supone para el Notariado un reto pero, del mismo modo, un honor.

“El Alto Tribunal no reparó en que el sistema español es normativamente perfecto si se aplicara la ley, pues el notario sería responsable de tal certeza integral si pudiera acceder *on line* al contenido de los libros del registro, como sucede en Europa o en España con Catastro”.

Y no lo es, “porque ningún Ejecutivo desde 2002 se ha preocupado en exigir que la Ley se cumpla”. Antes o después, y si se llevara el razonamiento del Tribunal Supremo a su extremo, “el Estado responderá si la situación continúa, pues si la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública es ya objetiva desde hace muchos años, con mayor motivo lo ha de ser si el daño provocado al ciudadano se deriva de una ausencia de control y exigencia por parte de dicha Administración para que unos funcionarios –registradores-, dependientes jerárquicamente de aquélla, cumplan la Ley en sus estrictos términos”.

“En Europa este problema no existe. En Holanda o Reino Unido, por citar dos ejemplos, con sistemas de transmisión de la propiedad diversos, el acceso telemático al contenido de los respectivos registros es una realidad”. Este se encuentra perfectamente informatizado y es posible conocer *on line* la titularidad y cargas del inmueble que se va a transmitir. Y, lo más importante, el Estado garantiza que ése y no otro sea el sistema, porque beneficia a los ciudadanos y al mismo Estado.

(Se adjunta texto íntegro del Editorial)