

El anteproyecto de Ley de reforma gremial de los registros

Si algo ha quedado patente a lo largo de la profunda crisis de la que todavía no hemos salido, es que el sistema de seguridad jurídica preventiva no ha fallado. A diferencia de lo sucedido en otros países, los títulos han cumplido su papel. Las propiedades han quedado determinadas con precisión en todo momento y las hipotecas han desplegado inexorablemente su función de garantía. Otra cosa será el problema de si los desahucios deben tener una salida legal distinta. Pero resulta incontestable que los derechos han mantenido su deseable fijeza.

Un "Gran Hermano" particular

LO MISMO PODRÍA DECIRSE RESPECTO DEL PAPEL que ha cumplido el Registro Civil. Desde sus inicios ha proporcionado puntualmente una información de la que no ha habido queja. Sólo en los últimos tiempos, la entrada de cuatro millones de personas en un breve período, ha disparado los expedientes de nacionalización generando un atasco coyuntural que, obviamente, requiere solución.

En este entorno, se presenta un borrador de Anteproyecto de Ley de Reforma Integral de los Registros impulsado por la facción de registradores que a día de hoy señorean la Dirección General de los Registros y del Notariado, el cual, so pretexto de una digitalización de los libros para facilitar su llevanza y acceso, los deja más lejos que nunca del Estado y de los ciudadanos.

Los registros se constituyen en este borrador en una especie conglomerado, de "Gran Hermano" *orwelliano*, que se emancipa del Estado para gobernarse de forma casi autónoma por el Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles. Hasta tal punto que en el futuro la Dirección General de los Registros y del Notariado sólo podrá acometer la inspección de un registro si lo motiva adecuadamente. La fijación de los criterios de calificación también se traspasa al Colegio de Registradores, quedando la Dirección General sin margen alguno para atajar cualquier exceso. Así, la Dirección General de los Registros y del Notariado es despiadadamente dinamitada por su Director General. Y por si quedara alguna duda, para redondear su faena gremialista suprime sin rubor alguno la infracción de los aranceles como falta muy grave sancionable por la autoridad y diluye el régimen de responsabilidad civil de los registradores interponiendo exigencias y burladeros desconocidos hasta hoy.

Sepulcral silencio sobre el Catastro

LA TENDENCIA A EXPULSAR AL ESTADO también queda patente en el sepulcral silencio sobre el Catastro. Así, pese a que existe un importante déficit de seguridad jurídica en cuanto a la identificación física de las fincas, el borrador ni siquiera cita al Catastro, siendo así que en toda Europa Catastro y Registro son una misma cosa o trabajan en estricta interdependencia. Solapadamente se va introduciendo el llamado código IDUFIR dentro del proyecto Geobase, para que acabe sustituyendo al Catastro. Se ignora descaradamente una reciente sentencia de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife que ha dejado claro que la herramienta alumbrada por los registradores carece de eficacia jurídica alguna y que la única fuente válida de identificación gráfica en nuestro Ordenamiento es el Catastro. Un Catastro que en los últimos años ha experimentado un meritorio cambio y suministra los datos *on line*, sin intermediación ni traba alguna y de forma gratuita, prestando un servicio ejemplar.

Un Registro en régimen de franquicia

EL REGISTRO CIVIL, A SU VEZ, SALE DE LA ÓRBITA judicial y resulta fagocitado por el Colegio Nacional de Registradores que pasa a organizarlo en régimen de franquicia. En vez de unificar en un solo registro todos los datos, establece un esquema en el que los registradores de la propiedad y mercantiles de la capital de provincia, sin dejar de serlo, "calificarán" a tiempo parcial lo que hasta hoy sólo era objeto de comprobación, pues de hechos se trata, cobrando un arancel por ello. En materias relativas al estado civil, la unidad de criterio parece que ha de prevalecer sobre la independencia de criterio de cada encargado pero, lejos de ello, se instaura la calificación autónoma del registrador bajo su responsabilidad. Se introduce a través de esta supuesta "calificación" la actuación "profesional" del registrador, que tantos frutos reporta a la corporación. Más gremio, si cabe.

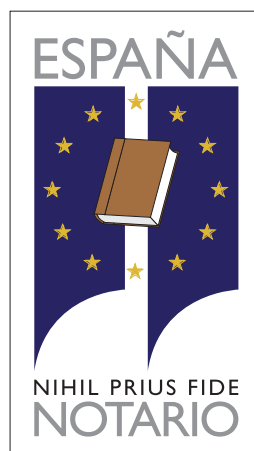
El resultado del planteamiento gremial aboca a que en lugar de abrir el Registro Civil al mundo, se trata de encerrar el mundo en el Registro. Para ello se refuerza la exigencia de pasar por los libros convirtiendo la vida jurídica en vida registral bajo la máxima "lo que no está en el Registro no está en el mundo". Sobre la verdad a secas prevalecerá la verdad oficial de los hechos inscritos, como dice la Exposición de Motivos y el nuevo y sorprendente artículo 19.2 de la Ley del Registro Civil. Al Registro Civil se le aplican principios del Registro de la Propiedad que nada tienen que ver con la publicidad del estado civil, con todo lo que implica de distorsión de la pura realidad. A través de una inapropiada extensión de los principios que justifican la singular excepción implícita en el tercero hipotecario del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, se defor-

ma la vida civil para que se corresponda con los libros. Así, los hijos no habrán nacido hasta que se inscriban; los matrimonios igual; los poderes no podrán utilizarse sin inscripción; no se cambiará de domicilio si no consta en los libros; los matrimonios deberán explicarle al registrador y al mundo la intimidad de sus capitulaciones matrimoniales; quedará patente la confianza o desconfianza en los apoderados de cualquier persona física... Todo ello mezclado en un mecanismo monumental de consultas previas y comunicaciones posteriores que detendrán el tráfico jurídico hasta que todos los registros digan lo mismo, aunque no sea la verdad "a secas". Con el riesgo añadido de la pescadilla que se muerde la cola, que una determinada operación no pueda inscribirse porque falta la inscripción de otra que no puede practicarse sin la primera. Un escenario kafkiano. Sólo los extranjeros quedarán a salvo del escrutinio, aunque tampoco falta la hidalguía de españolizar Europa y el Mundo.

Y lo que precede se pretende efectuar sobre una norma que aún no ha entrado en vigor –la Ley de 2011–, modificando más de setenta artículos, cuando en la realidad, bastaría con reformar muy pocos preceptos para atribuir la llevanza del registro civil a los registradores, si tal es la decisión política. Ello sí, sin alterar lo que de positivo tuvo aquella Ley de 2011, que se resume en tres aspectos básicos: a) registro civil único; b) flexibilidad en el tratamiento de los documentos que acceden, pues se puede acudir al encargado que se crea oportuno para que califique e inscriba (piénsese en la potencialidad expansiva que este régimen tendría sobre otros registros como el mercantil); y c) lo más lógico, tratamiento de la publicidad de ese Registro acorde con lo que debe ser y con lo que en Europa existe.

En el Registro de la Propiedad pronto será innecesaria la tradicional divisa "prior tempore potior iure", que deja bien a las claras que los derechos nacen antes de su registro, pues se pretende que no haya vida jurídica si no pasa por los libros (también de contabilidad) del Registro. Para conseguirlo el borrador no se para en mientes en forzar los principios generales en que se ha basado nuestro Derecho. Se varía solapadamente –a través de una inocente referencia a las tercerías en el artículo 32 LH– pero de forma radical, el mecanismo de la

adquisición del dominio y los derechos reales que brota de las raíces del Derecho hispano. También convierte las inscripciones en constitutivas, indirectamente, por la vía de hecho, pues nada funciona sin la inscripción previa. Desaparece así, de tapadillo, el principio de voluntariedad de acceso al Registro de la Propiedad.



Y, al propio tiempo que se le impone al ciudadano este bloqueo extenuante, se refuerza el cobro del arancel mediante la provisión de fondos previa y se diluye el régimen de responsabilidad civil del registrador. Es el sueño gremial desbocado. Completa este proyecto soñado el apartamiento de los notarios hasta extremos ridículos cuyo análisis queda para otra ocasión.

Adiós al acceso directo a los libros

IDÉNTICO SESGO TOMA LA PUBLICIDAD formal. Si la función primordial de los Registros consiste en suministrar información para el tráfico, el borrador parece exclusivamente orientado a que sea administrada en cuantagotas por el registrador. Si antes la consulta era voluntaria, ahora se convierte en obligatoria. Donde antes bastaba la nota simple de información continuada, ahora se exige la certificación. Si antes bastaban dos días, ahora se demoran cuatro. Pero lo más significativo es que desaparece todo rastro de exhibición directa de los libros como medio de publicidad. La exclusión no es baladí. Con ello consigue el borrador que si algún día, que procurarán que sea lejano, se consigue la hoja electrónica para cada finca, el ciudadano no podrá exigir lo que resultaría más simple, rápido y seguro: el acceso directo, *on line* y en tiempo real a los libros del Registro. Al contrario, se busca que el registrador se mantenga dueño del pontazgo a través de dos restricciones innecesarias. La primera, el control de acceso, so pretexto de la protección de datos. Se trata de una especialidad española pues en ningún país de nuestro entorno se entorpece el acceso del ciudadano a un registro público, salvo si se refiere a datos especialmente protegidos que se ocultan a todos. La segunda restricción se sitúa en el llamado "tratamiento profesional de la información", que pone al registrador como inevitable intérprete del contenido de los libros. Se mantiene así una fuente recurrente de ingresos con su insoslayable traducción para el ciudadano en inseguridad, tiempo y costes. En resumen, la pretendida reforma integral de la publicidad registral consiste, precisamente, en privar al ciudadano de toda la ventaja del acceso directo que la telemática podría proporcionarle. Justo en un terreno, la publicidad formal, donde las reclamaciones de responsabilidad civil evidencian una carencia importante derivada de la manipulación errónea de los datos por la oficina registral.

Un cúmulo de nuevos trámites

LO CIERTO ES QUE SI POR UN MOMENTO nos situáramos tras la entrada en vigor de esta norma, y pretendiéramos inscribir un negocio habitual de los que a diario pasan por la notaría, nos daríamos cuenta del cúmulo de nuevos trámites a efectuar. En un momento en el que España requiere

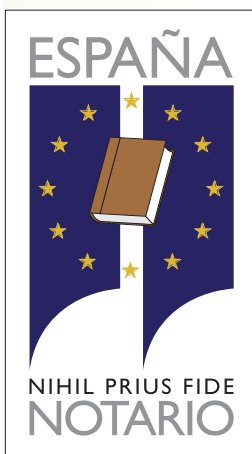
reformas estructurales –se está tramitando una Ley de mercado único, se quieren aligerar trámites para el emprendedor (sustitución de las licencias y autorizaciones ex ante por las declaraciones responsables, eliminación de impedimentos dilatorios, etc.)–, la modificación normativa, de ser Ley, nos situaría en un escenario incomprensible.

Pongamos un ejemplo: matrimonio con régimen de separación de bienes en el que la mujer ejerce una actividad económica tras una forma societaria. Esta persona pretende por medio de un representante adquirir un local y afectarlo ulteriormente a la actividad que desarrolla. El vendedor es una persona física con demanda de separación admitida, que también actúa por medio de su representante. Pues bien, sin ánimo exhaustivo nos encontraremos ante la siguiente situación: primero, no bastaría la escritura de capitulaciones, se necesitaría la certificación de su inscripción en el registro civil, del mismo modo a como se necesitaría la certificación de la anotación de la citada demanda de separación; las copias de las escrituras de poder, tampoco serían suficientes, al requerirse las certificaciones de las inscripciones de los poderes en el Registro Civil, tanto del representante del vendedor, como del comprador. Obviamente, sería precisa la previa inscripción del domicilio de los otorgantes y de sus representantes, puesto que si no coincidiera con el domicilio registral podría haber problemas. El notario siempre debería pedir certificación de la titularidad y cargas del inmueble que se adquiere, pues no basta nota simple y no existe excepción posible a su solicitud. El registrador expediría tras la inscripción una certificación, por si las partes dudan de lo hecho. Va de suyo que la ulterior afección de ese local para establecer el centro de actividad económica de la sociedad requeriría de idénticas certificaciones y trámites. Por último, a todo lo anterior únase la pléyade de trámites fiscales y administrativos. Y, por si fuera poco, basta detenerse en el nuevo procedimiento registral que diseña la norma para provocar una sensación de corredor de fondo en el adquirente desasossegante, sentimiento que cuando viera el importe de las sucesivas actuaciones registrales se elevaría a rechazo y legítima incomprensión, como poco. ¿Esto es lo que necesita España?

Si en vez de ser española la adquirente o vendedora, fuera de otro país de Europa, cabría preguntarse: ¿estaría sujeto el mismo negocio jurídico a idénticos trámites? La respuesta ha de ser taxativa: no.

La modernidad que no llega

PUES BIEN, TODO ELLO se justifica bajo el manto de una modernidad digital de la que finalmente se aparta el artículo 238 LH proyectado al decir que las fincas irán incorporándose "progresivamente" al sistema de folio electrónico. Haciendo memoria, la "progresividad" empezó en el año 1989, cuando se motivó la subida arancelaria en la Exposi-



ción de Motivos del Real Decreto 1427/1989 afirmando: "asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los regis-

tros". Siguió en la ley 24/2001, que obligaba a los registradores a tener incorporados los libros a soporte informático en el plazo de un año. Continuó con la ley 24/2005, que constató una vez más la rebeldía ante la modernidad. Y nos encontramos, 24 años más tarde de la fecha en que se dispuso que el incremento de los aranceles financiara la informatización, y este borrador, sin rubor ni disculpa alguna, propone una incorporación "progresiva" de las fincas al folio electrónico. Así las cosas, no parece que se pretenda sino seguir controlando los tiempos de implantación de un Registro que sea realmente abierto y eficaz para, mientras tanto, blindar contra todos y contra todo un modelo de actividad, "profesional" pero monopolista, mediante una expansión desenfundada del ámbito competencial y de esta forma, mediante un control exclusivo y excluyente de todos los registros posibles, acabar dominando un bloque supuestamente inexpugnable.

La reforma que necesitamos

DE HECHO, POCO DURARÍA ESTE SUEÑO, con notarios o sin ellos. La verdadera reforma de los registros debe discurrir por otros caminos, porque la vía pretendida por el borrador acaba cuando el ciudadano accede a la web del Banco Mundial, Informe Doing Business del año 2012, y descubre que el Kadaster holandés (que desde 1825 reúne Catastro y Registro) es un ente público con seis oficinas en todo el país –y el designio de tener al final una sola oficina central electrónica–, servido por 1.950 empleados, totalmente informatizado, con hoja electrónica de las fincas y planos catastrales digitalizados, de acceso directo a la información, que arroja beneficios cobrando una tarifa plana de 87 euros por inscripción.

Los notarios españoles saben de la utilidad del Registro y todavía quieren confiar en los actuales registradores para gestionarlo, pero este borrador es inaceptable por antisocial y por retrógrado. Y, también, por antirregistral. Porque en lugar de ir adaptando la función, la esclerotiza abocándola, tarde o temprano, a un abrupto final. Lo mejor que podría hacerse es afrontar con calma y con responsabilidad un futuro que no tiene por qué ser traumático. Nuestro sistema de seguridad jurídica preventiva ha demostrado ser absolutamente eficaz y, por tanto, no hay urgencias. Basta con analizar serenamente hacia dónde conviene dirigirse y empezar a andar el camino en bien de todos. Para ello puede contarse con la colaboración y la solidaridad de los notarios. Un largo viaje empieza por un paso. ●

80 números, nuevo diseño

Tiene en sus manos el nº 80 de **Escritura Pública**:

una revista bimestral que nació en enero de 2000 con el objetivo de ser punto de encuentro entre el Notariado y la sociedad. Un medio para el debate en el que se abordan, desde la diversidad, temas de interés general, político, económico, social y jurídico. En estos trece años en sus páginas se ha entrevistado a los principales responsables del Gobierno y de las instituciones españolas; han escrito destacados líderes de opinión de todos los sectores, y se han analizado los grandes retos, las preocupaciones y muchos de los proyectos en desarrollo en nuestro país y en la Unión Europea. Editada por el Consejo General del Notariado, muchos notarios han escrito también en ella, para explicar su labor o como juristas expertos en el Derecho privado español. También, desde ella el Notariado ha ido informando a la sociedad de su razón de ser, de sus objetivos y de sus proyectos.

Escritura Pública es hoy una revista consolidada, con una tirada que supera los 20.000 ejemplares, que llega a muchos rincones del país y que los notarios españoles ponen a disposición de los ciudadanos en sus oficinas. Vestida hoy con nuevos ropajes, esta revista desea seguir siendo un punto de encuentro entre el colectivo de notarios y la sociedad a la que sirven.