

EL REGISTRE DE LA PROPIETAT I LA SEGURETAT JURÍDICA EN EL TOMBANT DE SEGLE

1. L'organització dels drets de propietat com a mecanisme indispensable per a assegurar un ordenat creixement econòmic

El Banc Mundial, en el seu informe de 1996, *From Plan To Market*, World Development Report, en explicar les raons per les quals dóna suport financer a diversos projectes per a la implantació i modernització de sistemes registrals afirma taxativament que “totes les economies de mercat compten amb un sistema formal per a registrar la propietat i els béns, amb el fi d’assegurar la titularitat de la propietat, les inversions i altres drets públics i privats sobre els béns immobles. Un sistema que permeti registrar la titularitat de la propietat i dels béns immobles... i altres dades relacionades amb la propietat és una eina essencial per al funcionament adequat d’una economia de mercat”. I més endavant diu que “un Registre de la Propietat resulta fonamental i essencial per al desenvolupament d’una economia de mercat que funcioni. Millora la seguretat de la titularitat i de la tenència, disminueix els costos de les transferències de béns i proporciona un mecanisme de baix cost per a resoldre les eventuais disputes sobre els béns”.

Així doncs, la contribució –decisiva- de la seguretat jurídica cautelar en general i, en l’àmbit que ens ocupa, dels sistemes registrals de seguretat jurídica en particular, al creixement econòmic, no admet cap mena de dubte. I això ens permet d’afirmar que, en conseqüència, com més eficientment presti la seva funció un sistema registral, en major mesura podrà contribuir al creixement econòmic.

Les causes per les quals es produeix aquest fenomen en les diverses societats són la conseqüència d’una organització social eficient i, més en concret, de l’establiment d’un sistema eficaç de drets de propietat que fan que valgui la pena d’emprendre activitats socialment productives. Per aquesta raó, els estudis històrics sobre el desenvolupament econòmic revelen que les diferències en la configuració institucional dels drets de propietat en societats amb nivells similars de recursos han contribuït decisivament a les variacions observades de desenvolupament econòmic.

L’essència dels drets de propietat resideix, des del punt de vista econòmic, en el dret d’exclusió, entès, amb majors o menors matisacions, com la facultat reconeguda al propietari de gaudir lliurement dels seus béns i, més

específicament, de decidir sobiranament, qui pot o no pot tenir accés a ells i sota quines condicions. Ostentar la propietat d'una cosa és, doncs, veure's protegit contra la possibilitat que d'altres puguin imposar-nos contra la nostra voluntat un ús del nostre recurs que no sigui el que nosaltres desitgem.

Dons bé, aquesta és la manera com la configuració institucional dels drets de propietat determinen la renda i, a més, l'estalvi i la inversió en una societat. És a dir, la renda actual i la futura i, per tant, el creixement econòmic.

Convé advertir, això no obstant, i ja des d'ara, que propietat exclusiva no vol dir, però, propietat irrestricta. Des del punt de vista jurídic, la propietat és un àmbit reconegut pel Dret a l'autonomia privada per a decidir el destí jurídic i econòmic d'un bé i obtenir en exclusiva els resultats de la seva explotació i, des del punt de vista econòmic inclou la forma com té lloc en la societat la distribució dels guanys (o eventualment de les pèrdues) i dels costos que resulten de la iniciativa dels agents econòmics.

Per això, des del punt de vista teòric, l'essencial no és la protecció dels propietaris com a classe social, sinó la protecció del sistema institucional dels drets de propietat, per la qual cosa és necessari que aquests estiguin perfectament definits i atribuïts i que siguin exercitables a un cost baix, mitjançant els corresponents mecanismes de seguretat jurídica.

A més a més, és precís també de considerar que totes les qüestions jurídiques i econòmiques referents als drets de propietat han experimentat un notable desenvolupament en els últims anys. Per una banda, han aparegut noves fórmules de propietat (el software, per exemple), i per una altra, al llarg dels últims cinquanta anys, s'ha consolidat un procés de restricció dels poders tradicionals dels propietaris (per exemple les regulacions del ús del territori, com a conseqüència de les normes urbanístiques).

De tota manera, el dret de propietat no és, tan sols, un dret abstracte que es regeix per un conjunt de principis i de regles, ans és un dret que està arrelat en institucions que poden o no ser capaces de reforçar aquestes regles. Vull dir amb això que cap sistema legal no pot garantir el dret de propietat (amb el contorn i les limitacions que dissenyi la llei a aquesta propietat) si no té organitzat de manera correcta i eficaç un sistema de tribunals, si no posseeix juristes qualificats o si està mancat d'un sistema que garantitzi de manera raonable l'efectivitat del dret.

Per altra banda, i des d'un punt de vista econòmic, no hi ha dubte que en el camp de les transmissions immobiliàries, tota la problemàtica del tràfec jurídic afecta, no sols a la propietat en un sentit estricte, sinó també en el vessant econòmic, en el sentit que qualsevol transacció implica un conjunt de

costos de considerable importància, la justesa i seguretat dels quals exigeix també un correcte i adequat sistema de seguretat jurídica.

Des d'una perspectiva molt general, pot dir-se que els costos de transacció són els que sorgeixen quan els individus intercanvien drets de propietat sobre els actius econòmics i exerceixen llurs drets exclusius. Segons Mattheus, la idea fonamental dels costos de transacció és que són els costos derivats de la subscripció "ex ante" d'un contracte i del seu control i compliment "ex post".

Aquests costos afecten bàsicament a:

1er) La recerca d'informació sobre la distribució del preu i la qualitat dels productes i de la mà d'obra i la recerca de compradors i venedors potencials, així com de la informació rellevant sobre llur comportament i circumstàncies.

2on) La negociació necessària pera a descobrir la situació real dels compradors.

3er) La forma dels contractes

4rt) El control de les parts contractants per a saber si respecten els termes d'un contracte.

5è) El compliment d'un contracte i el conjunt de perjudicis derivats de l'incompliment per les parts contractants de llurs obligacions contractuals.

6è) La definició dels drets de propietat intercanviats i llur protecció contra l'abús de tercers.

I atès que la hipòtesi d'un mercat perfectament competitiu és la que aconsegueix una òptima assignació de recursos i, per tant, una eficiència màxima, i atès també que els costos transaccionals mesuren la diferència existent entre assignació efectiva i potencial dels recursos, és forçós de concloure que la finalitat fonamental de tot sistema institucional consisteix a reduir en tot el que sigui possible els costos transaccionals i, especialment, els seus costos d'informació o d'incertesa que envolten tota transmissió immobiliària.

Doncs bé, els sistemes de seguretat jurídica cautelar o preventiva, en general, són institucions sorgides, precisament, amb aquesta finalitat. I, en l'àmbit que ens ocupa, aquesta és la finalitat essencial dels sistemes registrals immobiliaris: disminuir la incertesa jurídica en l'àmbit immobiliari, reduint, en conseqüència, els costos d'informació jurídica en dit sector. I en la mesura que ho aconsegueixin, contribuir a l'eficiència i, per tant, al creixement econòmic.

Cal tenir en compte, a més, que els Registres de la Propietat actuen sobre un dels elements centrals del sistema econòmic, com és el del compliment dels drets de propietat. I com observa Torres Simó, sense drets de propietat no hi ha mercat, atès que els agents no podrien intercanviar béns si no existís una

vinculació entre els propietaris i aquests béns. És a dir que sense drets de propietat eficients no hi ha mercats eficients i sense aquests no hi ha creixement econòmic. I això perquè –com he dit- la seguretat jurídica disminueix els costos de transacció i d'informació i fa més eficients els mercats.

Aquesta idea apareix perfectament il·lustrada per Lepage. En efecte, si imaginem una societat sense un sistema registral, l'hipotètic comprador d'una propietat trobaria moltes dificultats a saber si el venedor és realment, l'únic propietari legítim; correria el risc que el dia de demà poguessin aparèixer altres persones que reivindicuessin el dret transmès pel venedor, o bé titulars de càrregues (per exemple d'hipoteques) ocultades pel mateix venedor a la fi d'obtenir, malèvolament, un preu major.

En tal situació, cadascú hauria de consagrar molt de temps i molts esforços a informar-se sobre l'estatut jurídic dels béns que tracta d'adquirir i investigar les possibles càrregues a què podrien estat subjectes i que el venedor tracta d'ocultar. Les incerteses inherents a dita situació es convertirien en una font de costos personals que el comprador hauria de tenir en compte.

Si la suma de tots aquests costos de transacció (és a dir d'incertesa) arribessin a ser massa elevats en relació amb els guanys futurs que una operació de compravenda pot produir (i quan dic guanys em refereixo no tan sols als econòmics sinó també als d'ordre diguem-ne moral) aleshores la dita operació no es produiria i els recursos quedarien infrutilitzats. A més, cal tenir en compte – i vull subratllar la importància d'aquest aspecte de la qüestió- que en una situació semblant, tampoc el prestamista consideraria la propietat així adquirida com una garantia suficient per a assegurar la seva inversió creditícia, per la qual cosa, o bé no prestaria, o bé, com deia ja l'exposició de motius de la Llei Hipotecària espanyola de 1861, compensaria la tal incertesa amb interessos exorbitants.

De fet, si ens atenem a l'origen històric de la major part dels sistemes registrals, podem afirmar que la raó inicial de la seva implantació fou de possibilitar que la riquesa immoble d'un individu, pogués servir de garantia al crèdit, que ha estat –com sabem- la gran palanca de tota economia moderna.

I serveixi com a exemple d'això l'exposició de motius de la Llei Hipotecària espanyola de 1861 quan diu el següent: “Nuestras leyes hipotecarias están condenadas por la ciencia y por la razón, porque ni garantizan suficientemente la propiedad, ni ejercen saludable influencia en la propiedad pública, ni asientan sobre sólidas bases el crédito territorial, ni dan actividad a la circulación de la riqueza, ni ponderan el interés del dinero, ni facilitan su adquisición a los dueños de la propiedad inmueble ni aseguran debidamente a los que sobre esta garantía prestan sus capitales. En esta situación... la reforma

es urgente e indispensable para la creación de Bancos de crédito territorial, para dar certidumbre al dominio y a los demás derechos en la cosa, para poner límites a la mala fe, y para libertar al propietario del yugo de usureros despiadados.”

La finalitat originària fou, doncs d'assentar sobre sòlides bases el crèdit territorial, per tal que poguessin desenvolupar-se Bancs Territorials i es moderessin els tipus d'interès, per la qual cosa era necessari donar certesa al domini i als altres drets reals sobre les coses.

El compliment d'aquestes finalitats ha convertit el Registre, amb el devenir històric, en una institució de “law enforcement” fonamental per a contenir els costos transaccionals positius inherents a tota economia de mercat.

2. El Registre de la Propietat com a mecanisme de seguretat en el tràfec jurídic. Diversitat de sistemes registrals

Des d'un punt de vista teòric, un dels principals problemes que plantegen els sistemes registrals, concebuts com a instruments de seguretat del tràfec jurídic, radica en el fet que, si bé aquests disminueixen costos d'informació, imposen, en canvi, costos de vigilància o de conservació dels drets. I en conseqüència, seran tant o més eficients com major sigui l'estalvi que proporcionin en costos d'informació i menors siguin també els costos de vigilància que imposen a canvi.

D'acord amb això tindrem que –sempre des d'una perspectiva teòrica– seran preferibles aquells sistemes que més disminueixin la incertesa amb un menor cost relatiu menor.

En la pràctica, l'anàlisi interinstitucional de sistemes demostra també que el nivell de seguretat del tràfic jurídic està en funció directa de la potència assignada als efectes del sistema registral pel sistema jurídicoinstitucional vigent a cada país.

Des d'aquest punt de vista pot afirmar-se que hi ha, essencialment, tres tipus de sistemes registrals:

1) Els denominats de “mera publicitat”, propis de l'àrea anglosaxona, amb escasses conseqüències jurídiques. Es tracta d'uns sistemes d'efectes dèbils, amb poques barreres d'entrada, que no són autosuficients per a produir el nivell de seguretat que es precisa (en el sentit que dissipen suficientment les incerteses) i, en conseqüència, exigeixen que el mercat generi mecanismes

complementaris per a disminuir aquesta incertesa a nivells tolerables, la qual cosa es fa normalment mitjançant un sistema complementari d'assegurances.

2) Els de “mera inoponibilitat” del que no està inscrit respecte del que està inscrit, propis de l'àrea francòfona; uns sistemes que tenen unes barreres d'entrada elevades el seu perfil i produeixen una major disminució de la incertesa que els sistemes anglosaxons. Però com que no identifiquen suficientment el titular del dret, sinó un grup dins del qual hi ha d'haver el titular, el qui pretén adquirir el dret necessita recórrer a un dels següents mecanismes complementaris d'assegurament: a') contractar una assegurança en el mercat que cobreixi, com a mínim, el risc d'evicció; o b') acudir a l'ordre jurisdiccional i instar un procediment de purga a través del qual l'adquirent pot aconseguir una seguretat definitiva. I, per últim,

3) Aquells altres sistemes que, sense solució de continuïtat, proporcionen de manera immediata i autosuficient la informació desitjada, a saber: la titularitat, la delimitació del dret, les càrregues que el graven d'origen negocial, judicial o derivades d'actes administratius, així com les facultats dispositives del titular. Aquests sistemes –denominats també de “fe pública”, requereixen unes altes barreres d'entrada i, allí on s'han imposat, el mercat no ha generat, perquè no els necessita, mecanismes complementaris de seguretat jurídica. En aquest grup són paradigmàtics els exemples d'Alemanya i d'Espanya, els quals tenen un efecte radical: que el dret publicat és l'únic existent (en el cas d'Alemanya) o bé l'únic que necessita conèixer qui pretén contractar (en el cas d'Espanya), la qual cosa s'aconsegueix mitjançant un mecanisme que podem denominar com d'intabulació de drets, a alguns aspectes del qual he de referir-me.

Aquests sistemes registrals de “fe pública” són, sens dubte, els que compleixen en més alt grau les condicions d'eficiència que es persegueixen en tot sistema registral, i són denominats d'aquesta manera perquè la inscripció produeix, junt amb altres efectes, un efecte fonamental, denominat, precisament, de “fe públic registral” del que haig de parlar tot seguit.

3. El Registre de la Propietat espanyol. Definició i principis

En el nostre sistema, la seguretat jurídica del tràfec immobiliari descansa, com tots sabem, en dues institucions jurídiques fonamentals: el sistema notarial i el registre de la propietat.

El notari, que la Llei Notarial defineix en el seu article primer com “el funcionario público autorizado para dar fe, conforme a las leyes, de los

contratos y demás actos extrajudiciales”, encarna una institució jurídica a la qual la llei encomana la seguretat en la contractació, (i parlo de seguretat en la contractació perquè, com saben vostès, en el nostre sistema civil, la contractació pot efectuar-se perfectament de manera privada i, per tant, extranotarial). Però aquesta funció notarial de caràcter públic, que dissecciona, especifica i perfila tots els elements essencials que intervenen en la contractació i a més els dóna fe a través de l’instrument públic que ell autoritza, provoca, mitjançant els mecanismes civils del títol i el mode, la transmissió immobiliària o bé la constitució, modificació o extinció de drets reals sobre un determinat immoble. Però aquesta funció, doncs, es complementa amb una altra, la registral, que, com a conseqüència del principi de publicitat, té per missió de garantir les conseqüències derivades d’aquella contractació front a les immissions de tercers que no han intervingut en el procediment transmissori, (i quan dic transmissori vull dir també constitutiu, extintiu o modificatiu) de drets.

No tenim, doncs, cap dubte que el Registre de la Propietat és en el nostre sistema jurídic, no un element incardinat en el negoci transmissiu, constitutiu, modificatiu o extintiu de la propietat o dels drets limitats sobre immobles en general, atès que, en principi, la modificació jurídica es produeix pels mecanismes civils i fora del Registre i, fins i tot pot també produir-se sense la intervenció notarial, com a conseqüència del sistema espiritualista fixat pel nostre codi civil.¹ Així doncs, en el nostre sistema, el Registre de la Propietat no és un element del negoci, sinó un instrument mitjançant el qual l’Estat estableix la publicitat de tota la dinàmica immobiliària en benefici de la seguretat jurídica.

D’aquí que, amb una definició molt descriptiva i particularment encertada, José Manuel García García defineixi aquesta publicitat registral com “l’exteriorització continuada i organitzada de situacions jurídiques de transcendència real per a produir cognoscibilitat general ‘erga omnes’ i amb certs efectes jurídics substantius sobre la situació publicada”.

a) Es tracta d’una exteriorització

En aquest sentit, exteriorització es contraposa a clandestinitat. El sistema de publicitat ha substituït, doncs, l’antic sistema clandestí de transmissió,

¹ En aquest sentit és determinat l’article 609 del Codi civil segons el qual “La propiedad se adquiere por la ocupación. La propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmite por la ley, por donación, por sucesión testada e intestada, y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición. Pueden también adquirirse por medio de la prescripción.” Article que consagra la famosa teoria del títol i el mode (contracte més tradició) per a consumir la transmissió de la propietat i, per tant, sense exigències d’altre tipus.

incompatible amb l'eficàcia “erga omnes” dels drets reals. El seu objectiu és, doncs, de “fer patent” cap a fora els drets que són objecte d'inscripció.

b) L'exteriorització és organitzada i continuada

Organitzada, en el sentit que es produeix mitjançant o a través d'unes oficines públiques –els Registres-, dependents del Ministeri de Justícia que són les que, d'acord amb la Llei i en els termes que aquesta determina, estableixen la publicitat. I és continuada en el sentit més dinàmic de la paraula, és a dir, en el sentit que el Registre no pretén ésser en cap moment una fotografia estàtica de la riquesa del país. No pretén, per tant, oferir-nos una visió exclusivament sincrònica del l'estat de la propietat o els drets reals sobre immobles, ans el que pretén i ofereix és una visió diacrònica, és a dir, sempre alterable i cada dia modificable de la realitat, de tal manera que el que avui diu no és el mateix que dirà demà sempre que la realitat jurídica de les finques s'hagi alterat.

Això el diferencia bàsicament d'altres registres administratius o fiscals, com el cadastre, per exemple, que ofereixen una visió sincrònica, una fotografia del país, però que no contempen aquesta variabilitat constant a mesura que es produeixen les variacions immobiliàries.

c) L'exteriorització que fa ho és de situacions jurídiques relatives a la propietat i als drets reals sobre béns immobles.

El Registre, doncs, publica, només la propietat (dret per excel·lència sobre les coses) o bé drets reals que limiten aquella propietat (hipoteques, servituds, usufructs, etc.). Mai no publica drets personals o obligacionals, a menys que aquests vinguin garantits amb un dret real (com seria, per exemple, la obligació de pagament d'un preu quan aquest es garanteix amb condició resolutòria).

d) La publicitat registral pretén –hem dit- produir una congnoscibilitat general dels drets amb la finalitat que aquests produeixin efectes “erga omnes”, és a dir, front a tots.

Aquest tipus de publicitat no ha d'interpretar-se en el sentit que, un cop inscrit el dret en el Registre és ja de fet conegut per tothom, sinó en el sentit que aquest coneixement és ja aleshores possible, per quan s'han establert uns mecanismes que permeten a tothom que ho pretengui de conèixer els continguts registrals.

És evident que tant la propietat com els drets reals produeixen, per se efectes *erga omnes*, però també ho és que, només a través d'uns mecanismes que permetin als tercers –és a dir a tots els qui no han intervingut en la seva constitució- de conèixer quins són aquests drets que afecten les finques, només –dic- mitjançant l'establiment d'un sistema que faci això possible, pot garantir-se l'efectivitat d'aquests drets. D'ací que la publicitat registral tenguí la doble finalitat de proporcionar seguretat en el tràfec jurídic immobiliari i, a més, seguretat en el dret subjectiu que hi accedeix. En canvi, no pot pretendre's cap seguretat jurídica del que es recolza en la clandestinitat més absoluta, perquè no sols no segueix les regles legalment previstes –basades en la publicitat registral immobiliària-, sinó perquè contradiu la pròpia essència del dret real com a dret projectat vers l'exterior per la seva tendència a l'absolutivitat o eficàcia *erga omnes*, a diferència del dret personal o de crèdit, que no interessa –com he dit- a efectes de la publicitat registral.

e) La publicitat registral és, per ella mateixa, fecunda en conseqüències jurídiques.

En efecte, el sistema espanyol ha permès –com s'ha dit- que la propietat i els drets reals (en principi, perquè hi ha excepcions per alguns d'aquests drets, com per exemple les hipoteques, la inscripció de les quals és constitutiva) neixin, es modifiquin, es transmetin o s'extingeixin fora del Registre, però, en benefici de la seguretat jurídica i del crèdit territorial, ha establert un sistema de publicitat dels drets al qual atorga unes conseqüències jurídiques fecundes. Quines són bàsicament? Doncs són les derivades dels dos principis hipotecaris correlatius i conseqüència immediata d'aquesta publicitat que es provoca mitjançant la inscripció del dret: els denominats “principi de legitimació” i el “principi de fe pública registral”.

El *principi de legitimació registral* és aquell en virtut del qual, els assentaments del Registre –que estan sota la protecció dels Tribunals de Justícia- es presumeixen (amb presumpció *iuris tantum*, és a dir, amb presumpció que admet prova en contrari) exactes i veraces, i com a conseqüència d'això, al titular registral reflectit en aquests assentaments se'l considera legitimat per a actuar en el tràfec jurídic i en el procés com a tal titular-

Aquesta presumpció, que a més implica la de possessió dels béns, té com a conseqüència, no sols la inoponibilitat del que no és inscrit al que resulti inscrit en el Registre, sinó que és la que provoca –sempre en benefici de la seguretat jurídica- el doble salt mortal del segon gran principi hipotecari derivat

de la publicat: la *fe pública registral* entesa com a principi hipotecari. Perquè, en efecte, aquesta presumpció *iuris tantum* d'exactitud i d'integritat registral, es converteix en una presumpció *iuris et de iure*, per tant, definitiva i inatacable, quan es tracta de protegir el tercer que ha adquirit a títol oneros confiant de bona fe en el que el registre publica i després inscriu el seu dret.

En aquest cas, dic, la protecció registral és absoluta per més que, posteriorment, es resolgui o s'anul·li el dret de l'atorgant per causes que no constaven en el Registre. El Registrador, per tant, que en tots els casos qualifica la documentació que se li presenta d'acord amb el dret i a partir de les dades que ja consten inscrites en el Registre, com a professional qualificat que és assumeix sobre ell mateix la responsabilitat de tots els tercers que en el futur vulguin adquirir drets sobre la finca que ha estat objecte de inscripció, una inscripció que –també com hem vist– un cop realitzada sota la responsabilitat del registrador, surt de l'àmbit jurisdiccional d'aquest i queda, plena i fecunda de conseqüències jurídiques, sota la salvaguarda dels Tribunals de Justícia fins al punt que els drets inscrit en el nostre Registre només poden ésser alterats per consentiment dels seus titular –és el denominat principi hipotecari del consentiment– o bé per resolució judicial.

4. Els ajustaments del Registre de la Propietat a les necessitats de la tecnologia moderna

Acceptat, doncs, que la institució de què els parlo és una institució adequada per a afrontar, des del punt de vista teòric, els reptes de la seguretat jurídica en el tombat del proper mil·lenni, és evident, però, que havia d'ajustar alguns dels seus mecanismes per ajustar el seu funcionament als reptes que ha aportat –i de manera accelerada, per cert– l'avenç de les modernes tecnologies. I això fins al punt que hem arribat al convenciment, que només adequant aquests mecanismes de funcionament a una tecnologia moderna i avançada, seríem capaços de mantenir l'eficàcia del nostre sistema registral.

Tant el Col·legi de Registradors com, naturalment, la Direcció General de Registres i del Notariat, de la qual depenem orgànicament, han abordat aquests darrers anys un ambiciós programa modernitzador de les nostres oficines i d'alguns dels nostres mecanismes de funcionament perquè els Registres siguin capaços d'estar a l'altura de les circumstàncies que la societat reclama. Jo, en aquesta intervenció d'avui, em limitaré a exposar-los tres aspectes –els que he considerat més essencials– d'aquests programa modernitzador:

El primer, ja consolidat, fa referència a la intercomunicació per mitjants tecnològics i telemàtics entre Notaries i Registres, o més exactament, entre el

Notari que documenta un negoci jurídic de caràcter immobiliari i el Registre en el qual aquest negoci causarà la inscripció.

El segon farà referència a la incorporació de la informàtica en el procediment registral.

El tercer, a la consecució d'un objectiu llargament perseguit: l'adequada coordinació Registre-Cadastre que permetrà la identificació indubtable de les finques inscrites en el Registre de la Propietat.

a) *La intercomunicació Notaria-Registre en les transmissions immobiliàries.*

Si, com he dit fa un moment, el Notari és el funcionari públic al qual la llei li encomana la seguretat jurídica en la constitució, modificació o extinció dels actes amb transcendència immobiliària, i el Registrador és aquell funcionari al qual la llei fa descansar la garantia d'aquesta seguretat jurídica front a tercers, amb totes les conseqüències que això implica, és evident que havia de procurar –i més quan avui la tecnologia facilita les coses- una adequada coordinació entre ambdues institucions, fent possible que, quan ha de documentar-se notarialment un acte, no es desconegui el que publica el Registre sobre la finca en qüestió, i fent també possible que, si així ho volen els interessats, no hi hagi buits perillosos entre la documentació del dret i la inscripció d'aquest en el Registre de la Propietat.

Aquesta qüestió, ja molt consolidada, l'afrontà la reforma hipotecària de 29 de desembre de 1994 en la qual s'establiren, bàsicament, els dos criteris següents, un, *ex ante*; l'altre, *ex post*:

-El Notari, abans d'autoritzar l'escriptura en qüestió, ha de sol·licitar per telefax del Registre on consti inscrita la finca, una nota registral informativa respecte de la descripció, titularitat, càrregues, gravàmens i limitacions que l'afectin; sol·licitud que serà atesa pel Registrador en el més breu termini de temps possible tot indicant-li, també per via de telefax, si les dades registrals concorden amb aquelles de què ja disposa el notari (les facilitades pel transmissor) o bé presenten alguna alteració, indicant-li, en aquest cas, en què consisteix la diferència.

Per altra banda, el Registrador, dins els nou dies naturals següents a aquesta sol·licitud, ha de comunicar també al Notari, en el mateix dia en què s'hagi produït, la circumstància d'haver-se presentat en el Diari un altre o uns altres títols que afectin o modifiquin la informació inicial. També haurà de notificar-li qualsevol sol·licitud posterior d'informació registral relativa a la

mateixa finca i que, procedents d'altres Notaris, rebi en el termini indicat. (art. 354 RH).

-Un cop autoritzada l'escriptura, i atès que el Registre actua a partir del denominat principi formal de prioritat (que implica despatxar els documents per l'ordre de presentació –“prior tempore potior iure”- la reforma del 94 establí la possibilitat de presentar les escriptures per fax. Es tracta, en aquest cas, d'una comunicació subscripta i segellada pel Notari autoritzant en la qual han de constar testimoniats en relació la data, número de protocol de l'escriptura matriu, la identitat dels atorgants i concepte en què intervenen, dret a què es refereix el títol, i ressenya identificadora de l'immoble amb dades registrals.

Aquesta remissió, que pot fer-se per telefax, ha de fer-se el mateix dia de l'atorgament o dins les 24 hores següents, i comportarà la presentació del document en el llibre Diari del Registre que és, precisament, el que determina la prioritat, atès que els efectes de la inscripció –quan aquesta es produeix- sempre es retrotrauen a la data de l'assentament de presentació. Naturalment que aquesta presentació és provisional i que una còpia autèntica de l'escriptura en qüestió haurà de ser formalment presentada dins dels deu dies hàbils següents ja que, de no fer-se així, l'assentament caduca i és cancel·lat.

b) *Els objectius informàtics*

La introducció de la informàtica al Registre de la Propietat ha estat un objectiu clar del Col·legi de Registradors d'ençà que aquesta ha començat a ocupar les nostres vides. I tanmateix es tracta d'un objectiu que presenta certs problemes en una institució com la nostra que, com hem vist, no respon als criteris d'un registre administratiu, o de simple “encasellat”, ans es tracta d'un registre profundament jurídic on els assentaments es fan per extracte dels documents notariaus, judicials o administratius que hi tenen accés i que, en cada cas, presenten una pròpia singularitat. Les inscripcions registrals, en efecte, no són assentaments estàndar, ans molt al contrari, són el que podríem dir assentaments amb personalitat pròpia i diferenciada. És cert que la legislació hipotecària fixa els elements indispensables que ha de tenir qualsevol inscripció, però també ho és que aquests elements no impliquen unes inscripcions diguem-ne mimètiques o en sèrie, ans totes elles presenten caràcters i circumstàncies que les defineixen individualment.

Això no obstant, era indubtable que la informàtica havia d'introduir-se al Registre, i aquesta no havia d'afectar, només, els sistemes de treball, ans havia també d'afectar els seus continguts a la fi que, per un funcionament adequat a

les exigències d'avui i en un termini raonable de temps, tots els registres poguessin respondre a uns paràmetres informàtics indispensables i essencials.

Els processos informàtics començaren mitjançant la instal·lació a Madrid d'un Registre destinat a contenir un Índex General Informatitzat de finques i drets inscrits a tot el territori nacional i dels seus titulars, a càrrec del Col·legi Nacional de Registradors de la Propietat.

Aquesta fou la primera passa que va donar-se i és així com, des del 1984, els Registres començarem a enviar dades al Registre central. Així, consultant aquest registre a través de qualsevol oficina de districte hipotecari, hom podia saber –a partir de 1984- on una persona determinada tenia titularitats vigents, i, per tant, a quin registre concret l'interessat havia de dirigir-se.

El pas següent fou el produït per la mecanització informàtica de les oficines i la posada en marxa, a cada registre, dels processos que conduïssin a la constitució d'uns índexs informatitzats de titularitat i de finques.

L'inici d'aquest procés informàtic de cara al futur no presentava problemes insolubles ja que, mitjançant l'elaboració d'uns programes informàtics complexos i costosos, però realitzables, aquesta es podia a dur a terme. La dificultat radicava, però, en el fet d'anar introduint en aquesta base de dades, no les finques que s'anessin despatxant a partir d'aleshores, sinó aquelles altres que, inscrites ja en Registre, romanien inalterades encara que, naturalment, amb titularitats vigents i efectives. Calia, per tant, iniciar un programa ambiciós de recuperació que implicava un gran esforç material i econòmic.

Aquest propòsit quedà fixat amb la reforma del Reglament hipotecari de 1997, la qual establí la necessitat d'informatització general del Registre exigint la necessitat de portar dos classes d'Índexs: els denominats respectivament *Índex de Finques* i *Índex de Persones*, en els quals s'havia d'indicar el foli registral on les finques constaven inscrites i els assentaments practicats en aquestes, així com també la transferència i cancel·lació dels drets quan fos procedent.

La informatització del Registre era, sens dubte, un objectiu de gran complexitat i calia determinar clarament els continguts d'aquests índex, en el bon sentit que la tasca empresa pogués acabar donant satisfacció a les diverses finalitats que cada Registre ha de dur a terme, tant en el pla individual, com en el pla institucional, d'acord amb el principi d'optimització o economia informàtica.

Calia, per tant, aconseguir que les dades que integressin el contingut d'aquests índexs servissin, tant per a les pròpies tasques registrals de presentació, despatx i minutació de documents i de publicitat formal de les inscripcions practicades, com també per a les tasques administratives,

comptables i estadístiques de gestió i tractament de documents i d'altres operacions registrals. I també en aquest sentit calia tenir present les obligacions que, en compliment de la legislació vigent, tenen els Registradors de la Propietat de col·laborar en el subministrament de dades i informació a d'altres Institucions (per exemple l'Institut Nacional d'Estadística o bé al Cadastre). La mateixa importància havia de donar-se al desenvolupament de les aplicacions necessàries en matèria de Bases Gràfiques i Comunicacions que han estat ja objecte de reconeixement legal (així a l'art. 51.4 i 398 b).3 del RH).

La Instrucció de 29 d'Octubre de 1996 de la Direcció General de Registres i del Notariat establí que "el contingut dels índex s'integrarà, a efectes de recuperació, com a mínim amb les dades següents:

- Identificació de les dades registrals.
- Identificació de la finca
- Identificació planimètrica.
- Referència Catastral.
- Identitat del titular i caràcter de la seva titularitat.
- Naturalesa del dret.
- Càrregues i limitacions.
- Observacions.

El problema que van trobar-se aleshores els informàtics fou que una relació d'aquest tipus, clara conceptualment, era força difícil d'adaptar als cànons informàtics.

I això s'ha fet establint un sistema de recuperació de finques més simple (és evident que a les finques antigues no hi trobam ni referències planimètriques ni tampoc dades cadastrals) i acordant un sistema que, de cara al futur, permeti incloure informàticament tots els elements desitjats.

La recuperació d'índex ha estat, doncs, la primera etapa. És una etapa que es tancarà dins aquest any 1999, de tal manera que tots els Registres d'Espanya, a 31 de desembre de l'any en curs haurem d'haver recuperat la totalitat dels nostres arxius, des del 1950, amb expressió, respecte de cada immoble, de les seves dades registrals (Registre, foli, tom, llibre i nombre), del nom i cognoms o denominació o raó social del propietari o propietaris i del número d'identificació fiscal d'aquests. Igualment tindrem les dades corresponents als titulars dels drets reals limitats, amb expressió de la naturalesa del dret i de la referència cadastral de l'immoble. I en el cas de les hipoteques, també haurem discriminat separadament la responsabilitat per principal, interessos i costes i el termini d'amortització. Quant a les servituds s'indicarà el seu contingut.

El segon estadi implicarà la obligatorietat de subministrar les notes simples informàticament.

I per últim, a la darrera fase del procés, s'imposaran les recuperacions integrals de les finques amb les quals es treballi per tal de tenir un Registre bsolutament consultable per via cibernètica, la qual cosa ha volgut facilitar la darrera reforma del Reglament hipotecari, de 4 de setembre de 1998, quan preveu la obligació que tenen els registradors de col·laborar entre ells, exigint que totes les oficines estiguin intercomunicades per fax, correu electrònic o per qualsevol altre mitjà tècnic, sempre que es garantitzi la protecció i integritat de la base de dades (art. 332.7). Així mateix, i per primera vegada, aquest reglament estableix que, a través d'una xarxa d'intercomunicació, els registradors podran rebre sol·licituds de notes simples, cursades davant d'altres registradors. En aquests casos, el registrador al qual es cursi materialment la sol·licitud, apreciarà si hi ha interès en la obtenció de la informació, arxivarà les dades d'identitat del sol·licitant i remetrà la petició al Registrador que hagi de proporcionar-la. Aquest, en rebre la sol·licitud, apreciarà la seva competència territorial, comprovarà la conformitat de les dades remeses amb les registrals, en particular la coincidència dels noms i llinatges i document oficial d'identitat de la persona respecte de la qual se sol·licita informació, qualificarà els assentaments del Registre i enviarà la informació al remitent en el més breu termini possible, i sempre dins dels terminis legals per a la emissió de publicitat. El registrador que envià la petició, una vegada atesa, donarà la informació com a remesa pel registrador responsable (art. 332,8).

I finalment, la reforma exigeix que tots els registradors estiguin comunicats directament amb l'Índex General Informatitzat de finques i drets per tal d'obtenir informació del seu contingut alhora que han de deixar constància en els seus propis arxius de la identitat del sol·licitant i del motiu de la sol·licitud.

c) La coordinació Registre-Cadaastre com a objectiu prioritari i final

Un dels desideratums que ha tingut sempre el registre ha estat el d'aconseguir l'adequada coordinació amb el Cadaastre de Rústic i d'Urbana, atès que, com és sabut, en el nostre sistema immobiliari registral, els principis de veracitat i d'exactitud de què he parlat al principi no emparaven mai la realitat física de la finca, la qual cosa ha incitat a dir, amb bastant de raó, que la nostra institució era un sòlid gegant jurídic amb peus de fang.

Aquest desideràtum al qual no ha pogut arribar-se al llarg de més de cent anys, sembla que està en vies de solució a hores d'ara amb la necessitat

d'incorporar a la documentació de la dinàmica immobiliària la referència cadastral, que, naturalment, ha de passar a les inscripcions del Registre.

El que la reforma pretén és que cada finca registral tengui una mena de NIF identificatiu, que coincideixi a tots els registres (administratius o jurídics) de l'Estat.

El problema, però, no és aconseguir la identificació formal amb una referència que, al cap i a la fi, pot obtenir-se simplement establint –com ja s'ha fet– la necessitat de fer-la constar a les escriptures i, posteriorment, als llibres del registre. El problema és que el registrador, quan li arriba una escriptura amb una referència cadastral, no tengui dubtes sobre la identificació de la finca, ans estigui segur que aquella identificació coincideix, en efecte, amb la finca registral sobre la què ell ha de practicar els assentaments. El problema, en definitiva, serà d'obtenir la seguretat que la descripció de la finca registral, el número d'identificació cadastral i la referència planimètrica coincideixin, cosa que no és possible d'aconseguir si s'aconsegueix, en primer lloc, una agilitat de què encara no disposa el funcionament del Cadastre; i, en segon terme, una intercomunicació fluïda entre Registre i Cadastre i, sobretot, entre Cadastre i Registre, per tal que aquest disposi dels elements tècnics necessaris que li facin possible la identificació de la finca registral.

La Llei 13/1996, de 30 de desembre, de Mesures Fiscals, Administratives i d'Ordre Social, estableix el procediment de coordinació entre el Cadastre, el Registre de la Propietat i els Notaris mitjançant la utilització de la referència cadastral per a la identificació dels béns immobles. Amb això –diu– “es facilita la comprovació, investigació i inspecció de les transaccions i alteracions de tot ordre relatives a aquests béns que tenen transcendència tributària, amb l'objecte d'afavorir el compliment de les obligacions fiscals i evitar el frau en el sector immobiliari”.

Fins avui, però, no s'han establert encara els mecanismes adequats de coordinació, si bé coneixem ja l'esborrany d'un projecte d'Ordre conjunta dels Ministeris d'Economia i Hisenda i de Justícia que regularà el procediment.²

² Aquest, que no està exempt de problemes, pretén –sembla– fer-se de la manera següent:

1) Els notaris remetran mensualment a la Gerència Territorial de Cadastre una relació dels documents per ells autoritzats que afectin a la dinàmica immobiliària, relació que ha de comprendre aquestes dades: la identitat dels titulars o adquirents dels citats béns, el número d'Identificació fiscal i el seu domicili; les dades de localització de l'immoble i la referència cadastral que consti en el document autoritzat o, si s'escau, la no aportació pels atorgans d'aquesta referència. I faran també constar el tipus d'alteració realitzada a l'immoble i la data de l'atorgament del document i, si s'escau, el nom, llinatges i raó social del transmissor i el seu número d'identificació fiscal. Tot això es remetrà, naturalment, en suport informàtic.

El camí, doncs, no està exempt de problemes, però per primera vegada sembla veure's llum al final del túnel i jo esper que els esforços que conjuntament estem duent a terme, ens permetran, a no massa temps vista, resoldre les dificultats que, sens dubte, en la pràctica s'ha de presentar.

De tota manera, i malgrat aquests problemes, entenc que el Registre de la Propietat és –i continuarà essent- una institució indispensable per a garantir la seguretat jurídica al nostre país, i una institució capaç d'adaptar-se a les exigències que la societat demanda en aquest tombant de segle.

2) Els Registradors, de la seva banda, remetran també a la Gerència Territorial del Cadastre, en el mateix termini i periodicitat, una relació dels asseentaments per ells estesos, en la que constin tots els actes i negocis amb transcendència immobiliària. A més, i respecte dels actes de naturalesa urbanística, faran constar els actes d'atribució o modificació del domini o de drets reals sobre finques, els de constitució o transferència d'aprofitament urbanístic i, en general, qualsevol acte pel que es transfereix el domini o un altre dret real sobre finques determinades o es modifiqui la descripció d'aquestes. Aquesta relació anirà acompanyada de totes les dades identificatives a què he fet referència anteriorment i, sobretot, el Registrador haurà d'expressar si per haver considerat que la descripció registral i cadastral corresponen al mateix immoble s'ha consignat ja la referència cadastral als llibres del registre. També com en el cas anterior, la comunicació es farà per suport informàtic.

3) Pel que fa a les Gerència Regionals del Cadastre, aquestes remetran anualment a cada un dels Degans dels Col·legis Notarials o Registrals copia dels padrons de l'Impost sobre Béns immobles de naturalesa urbana i també els remetran en suport magnètic la cartografia urbana de què es disposi. Com es pot veure, es començarà en una primera etapa pels immobles urbans, que presenten menys problemes que els rústics, als quals se'ls deixa per una segona etapa.

4) Per últim, el cicle es tancarà amb la remissió per part de les Gerències Regionals del Cadastre, de dota aquesta informació rebuda a l'Agència Estatal de l'Administració Tributària i a la Conselleria d'Hisenda de la Comunitat Autònoma.