

TRIBUNA: FERNANDO P. MÉNDEZ GONZÁLEZ

Más agilidad y más seguridad en el Registro

Fernando P. Méndez González es decano-presidente del Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles.

EL PAIS | Economía - 20-10-2003

Afortunadamente para la salud de nuestra economía -cada vez menos intervenida-, de nuestra sociedad -cada vez más abierta-, nuestro sistema registral goza de una sólida reputación firmemente fundamentada. Por ello, disfruta de un elevado nivel de confianza entre los operadores jurídicos y económicos, nacionales y extranjeros. Tanto el legislador como el regulador son muy conscientes de ello y de la singular importancia que reviste contar con un registro de derechos ágil y fuerte, especialmente en un entorno crecientemente liberalizado y, por ello, crecientemente competitivo.

Con todo, se hacía necesario acometer una serie de reformas que atacasen aquellos aspectos que los principales usuarios del sistema -y los propios registradores- venían señalando como sus principales puntos débiles desde hacía ya algún tiempo. Al Registro, en efecto, le exigimos que proteja nuestros derechos sobre nuestros activos económicos, singularmente los de carácter inmobiliario, que los proteja cada vez más y mejor y que lo haga, además, cada vez más rápidamente.

Así, la importancia que la rapidez ha ido adquiriendo para el desarrollo de la vida económica "ha hecho sentir la necesidad de reformar el sistema al objeto de dinamizar el funcionamiento del Registro", según el decreto que regula la intervención del registrador sustituto, aprobado por el Consejo de Ministros. La Ley 24/2001, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, introdujo, por ello, una batería completa de medidas dirigidas a dinamizar el funcionamiento del sistema registral -y de paso, llevar a cabo la más extensa y profunda reforma del mismo, desde la entrada en vigor de la Ley Hipotecaria, en 1944.

Tal agilización se convirtió en un objetivo estratégico, dada la posición central del sistema registral en la vida económica, tanto más relevante, además, cuanto mayor es el nivel de desarrollo y el grado de apertura de los mercados. Precisamente por ello, casi todos los países de nuestro entorno han ido introduciendo medidas en el mismo sentido y aquellos con sistemas registrales débiles, además, han incrementado sustancialmente las competencias y los efectos de sus registros, el último de ellos el Reino Unido.

Las medidas introducidas por la citada ley son, en esencia, de dos clases: tecnológicas y organizativas. Entre las primeras destacan la obligación impuesta a los registradores de digitalizar los tomos de los archivos -más de un millón y medio-, prácticamente finalizada y que está permitiendo un manejo mucho más ágil y seguro de la información registral en beneficio de los ciudadanos, que pueden solicitar y obtener dicha información desde el ordenador de su casa; igualmente se impuso al Colegio de Registradores la obligación de constituirse en entidad prestadora de servicios de certificación, básicamente para facilitar a los registradores el cumplimiento de otra obligación tecnológica impuesta por la misma ley: tener a disposición de todos los usuarios servicios de firma electrónica, evitándoles así trámites presenciales.

Con todo, uno de los cuellos de botella más importantes se hallaba, y aún se halla, en el atasco de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de resolución de recursos. Hasta la Ley 24/2001 este organismo resolvía en última instancia los recursos presentados contra las calificaciones de los registradores desestimatorias de las pretensiones de los interesados -competencia preconstitucional y de muy dudosa constitucionalidad-, y venía tardando una media superior a tres años en este cometido, plazo de todo punto excesivo para las actuales necesidades del tráfico. Al tiempo, preciso es admitirlo, mayor número de registros del que nos gustaría venían excediendo los plazos reglamentarios de calificación y despacho.

"Por este motivo -dice el decreto-, la Ley 24/2001, no sólo ha reformado el recurso contra la calificación registral y acortado los plazos para calificar, sino que ha establecido la posibilidad de que, tanto en el supuesto de incumplimiento del plazo de calificación como en el de calificación desestimatoria dentro de plazo, los interesados puedan instar la aplicación de un cuadro de sustituciones establecido al efecto".

En efecto, desde la entrada en vigor de la ley, si, transcurridos tres meses desde la interposición del recurso, la Dirección General no ha resuelto, el interesado puede acudir al juez de primera instancia correspondiente. Y, desde la entrada en vigor del decreto, si el registrador competente ha calificado negativamente o si han transcurrido 15 días sin que haya calificado, el interesado puede, si lo desea, instar la intervención de un registrador predeterminado en un cuadro de

sustituciones establecido al efecto, que debe decidir en un plazo máximo de 15 días. En este segundo caso tiene derecho, además, a una disminución del 30% de los derechos de registro.

Se trata, sin duda alguna, de una solución imaginativa -que funciona a modo de un "recurso horizontal"- que maneja adecuadamente los incentivos, por lo que está llamada a tener un notable éxito como medida de *enforcement* de los objetivos perseguidos y que no pone en riesgo la imprescindible seguridad y credibilidad que debe ofrecer el sistema y sin las cuales no puede funcionar.

Ésta es la razón fundamental por la que la Ley 24/2001, en su día, y el Gobierno posteriormente -siguiendo las pautas marcadas por la citada ley-, no han acogido lo que desde algún sector interesado se les pedía al socaire de la insatisfacción creada, y hasta cierto punto magnificada, por la existencia de los problemas aludidos. Me refiero a la idea de que quien acude al sistema registral, previo cumplimiento de todas las formalidades obligadas, para que su derecho sea reconocido y respetado por todos pueda elegir al registrador que, en nombre de todos, ha de decidir si su derecho ha de ser reconocido y respetado por todos nosotros, pues eso es lo que significa la inscripción en un registro de derechos. Como dice el preámbulo del decreto, los intereses de quienes pretenden inscribir un derecho a su nombre y los de los terceros -que, no olvidemos, somos todos-, son no solamente distintos, sino antagónicos. En todo este proceso, usualmente, los intereses de las partes -legítimos pero parciales- están representados por los abogados o por los notarios -estos últimos deben poner sus conocimientos al servicio de ambas partes por igual-. La tutela de los derechos de los terceros -de todos los demás, que somos todos nosotros- corresponde al Registro.

Por ello, uno de los retos fundamentales de todo sistema registral radica en impedir que quienes están interesados en "capturar" la decisión registral puedan hacerlo. Ésta es la razón por la que ningún país admite la elección de registrador y el procedimiento seguido para salvaguardar su independencia es la asignación de registrador por criterios de distribución territorial.

Los *casos Worldcom, Enron* -con sus catastróficas consecuencias- y tantas otras realidades cotidianas deben servirnos para darnos cuenta de lo que sucede cuando al controlado se le permite que elija a su controlador. Obsérvese, además, que los registradores, a diferencia de los auditores, no se limitan a emitir opiniones, sino a resolver sobre asignaciones de derechos que atribuyen a sus titulares la exclusividad del aprovechamiento de recursos escasos y que debe ser respetada por todos. Por ello, todas las medidas dirigidas a salvaguardar el acierto y la independencia de los registradores son pocas. El interés de todos así lo reclama.

Cuestión distinta es que todo ese proceso deba realizarse con la mayor rapidez

posible: ésa es la línea del decreto, en la que, según me parece, acierta plenamente, al igual que en su día se acertó plenamente con la introducción de los juicios rápidos.

© El País S.L. | Prisacom S.A.