

En 1998 y a instancias de una parte del colectivo registral de clara vocación patrimonial, se puso en marcha una reforma del Reglamento Hipotecario (RD 1867/1998), uno de cuyos objetivos era la patrimonialización de la información que obra en los registros de la propiedad y mercantiles, imposibilitando como medio de publicidad formal el acceso a los propios libros en aquel momento y dando carta de naturaleza los denominados ficheros de los registros (FLEI [fichero localizador de entidades inscritas] y FLOTI [fichero localizador de titularidades inscritas]).

Aquella visión patrimonial tuvo una concreción en los ingresos de los registros, dado que a partir de aquel momento cuando las notas simples se pedían a través de tal sistema, en vez de los tradicionales 3.05 (euros o 500 ptas. de entonces) de las notas en papel, se pasaba a cobrar justo el triple. Andando el tiempo, la visión patrimonial del contenido de los datos que voluntariamente se inscriben en los registros de la propiedad es tal como que el propio Colegio de Registradores reconoció 2007 en su contestación al cuestionario que el Grupo Interministerial de Hoja de Ruta le presentó:

- a) Los registros de la propiedad habían ese año expedido 4.861.136 notas simples en papel, lo que a razón de 3,05 euros, da un total de **14.826.464,8** euros.
- b) Los registros de la propiedad habían tal año expedido 5.211.684 notas simples *electrónicas*, lo que a razón de 9 euros por cada una asciende a **46.905.156** euros.
- c) Tales registros habían expedido 372.286 certificaciones; al cobrarse 24 euros de media, los ingresos por este concepto ascendieron a **8.934.864** euros.

En suma, los escasos 890 registradores de la propiedad de entonces se habían embolsado la nada desdeñable cifra de **70.666.484,8** euros por explotar una parte muy pequeña: la información de todos los españoles que voluntariamente inscriben en un registro. En dicho documento, se reconocía que en los tres primeros trimestres de 2008, 255.361 certificaciones; 2.582.788 notas simples en papel y 4.439.844 notas simples telemáticas.

En el ámbito mercantil, la cifra es igualmente escandalosa; así, se habían expedido 99.202 certificaciones; 174.732 notas simples en papel y 956.983 notas simples telemáticas; a ello, súmense los tres primeros trimestres de 2008 (82.418 certificaciones; 135.060 notas simples en papel y 789.533 notas simples telemáticas). A esta cifra, hay que añadirle los contratos millonarios de explotación de información mercantil que el CORPME tiene, por ejemplo, con AXESOR e INFORMA en materias tales como los depósitos de cuentas. Hágase el cálculo y divídase entre los escasos 100 registradores mercantiles, uno de los cuales en aquel momento era el actual Director de Los Registros y del Notariado que, gracias al particular régimen de este Cuerpo, lo sigue siendo ahora de su registro mercantil.

El resumen es evidente: nos encontramos ante un negocio perfecto, cautivo como mercado y en monopolio, pues además cuando algún registrador ha osado expedir información registral correspondiente a otro registro a través de dichos sistemas de FLEI y FLOTI, la propia Junta de Gobierno del CORPME ha actuado en consecuencia para evitarlo.

A ese negocio perfecto, se suma la pertinaz obsesión de los registradores de hacer caso omiso a los pronunciamientos del Tribunal Supremo, puesto que la reforma introducida en el Reglamento Hipotecario por el RD 1867/1998, para impedir como medio de publicidad la manifestación de los libros, fue declarada ilegal por las SSTs de 24 de febrero de 2000 y 31 de enero de 2001.

Se comprenderá, en consecuencia, la obsesión del mundo registral por evitar a toda costa que el acceso al contenido de los libros se efectúe con arreglo a las técnicas propias del siglo XXI; y se comprenderá, de este modo, la defensa numantina protagonizada desde el año 2001 a llevar a la práctica las reformas legales introducidas por las Leyes 24/2001 y 24/2005. Baste un breve recorrido de lo sucedido.

En 2001 se toma por un Gobierno del PP la decisión de agilizar el tráfico mercantil y civil, obligando a notarios y registradores a dos medidas absolutamente normales, como eran: presentar telemáticamente los títulos en los registros de la propiedad y mercantiles y, puesto que los títulos se iban a presentar con mayor agilidad, del mismo modo y para evitar problemas de seguridad jurídica, se debería acceder a la información obrante en los diferentes registros.

En lo relativo al acceso telemático al contenido de los libros, aquella Ley tomó tres decisiones: obligar a los registradores a que informatizaran su contenido en el plazo de un año (DT 19ª de la Ley 24/2001), que concluía el 31 de diciembre de 2002; presumir el interés legítimo en el conocimiento de los libros, a todo funcionario público, por el simple hecho de serlo (nuevo art. 221 de la LH); y, aclarar que el acceso telemático a los libros, no era a éstos sino a su contenido, de ahí la obligación de informatización.

Aquella Ley, tanto en lo relativo a la presentación telemática de títulos, como al acceso telemático al contenido de los libros, fue flagrantemente incumplida, esgrimiendo para ello todo un bosque de argumentos con tal de evitar perder el negocio.

En 2005, un Gobierno del PSOE, sorprendido de que no se hubiera cumplido una norma tras casi cuatro años de vigencia, modificó nuevamente el acceso al contenido telemático de los libros para evitar que se siguieran esgrimiendo excusas por el ámbito registral; las reformas se circunscribieron a: aclarar que si quien pretendía acceder al contenido de los libros era un funcionario público, dicho acceso debía efectuarse sin intermediación del registrador, puesto que se suponía que ya estaban informatizados los libros (art. 222.10 de la LH); modificar el art. 238 de la LH para aclarar que los libros debían llevarse como regla general por medios informáticos, incorporando un sistema de sellado de tiempo en el que quedara meridianamente expuesto el momento en el que el registrador había trasladado el soporte

papel de tales libros al soporte informático; y, aclarar que la nota simple, aun con valor solo informativo, generaba responsabilidad al registrador si contenían errores.

La conjunción de las Leyes de 2001 y 2005, en beneficio del ciudadano, diseñaron un sistema basado en cuatro pilares; los libros de los registros debían estar informatizados, que no digitalizados. Tal informatización alcanzaba a un Libro básico, como el de entrada, pues se exigía al registrador su actualización inmediata, para conocer de ese modo *on line* y en tiempo real qué accedía al registro (un embargo, una compraventa, etc.); quien fuera funcionario público debía acceder a su contenido sin intermediación del registrador, puesto que tal acceso se efectuaba en el ejercicio de su función pública, de ahí que al particular se le exigía que solicitara la información, impidiéndole tal acceso directo; los libros debían llevarse de forma informática, de manera inexcusable; por último, el acceso al contenido de los libros tenía el mismo valor que el acceso a su expresión física: por tanto, con valor de exhibición, que no de mera nota simple.

Pues bien, no sólo resulta conocido que el primer título se presentó telemáticamente el 26 de julio de 2006 (casi cinco años después de que la norma lo exigiera), sino que es aún más conocido que se sigue sin poder acceder al contenido de los libros tras 12 años de vigencia de la norma que lo impuso.

¿Por qué? Ya expusimos anteriormente, que la razón es meramente crematística; pero no sólo ello, sino que el mismo CORPME reconoció al Grupo Interministerial de Hoja de Ruta en su informe de 26 de enero de 2007 que no se habían informatizado, sino digitalizado, los libros, lo que evidentemente impiden cualquier acceso a su contenido. Afirmaba el CORPME que **“la digitalización realizada de conformidad con la D.T. 19ª de la Ley 24/2001 es una mera fotocopia de los Libros realizada sin la participación directa del registrador y por tanto carente de fehaciencia y de efectividad a los efectos de poder constituir el soporte adecuado para el suministro de publicidad registral con los efectos y responsabilidad previstos en la legislación hipotecaria (arts. 221, 222 y 222 bis de la Ley Hipotecaria).**

**“Su finalidad fue meramente instrumental de ayuda en la gestión interna de los procesos registrales y por razones de seguridad y conservación de los archivos. Se ha efectuado exclusivamente con los fines de conservación del archivo y no de publicidad, lo que hubiera requerido otros procedimiento y plazo; por empresas externas y sin el control directo del registrador y por tanto sin garantía total de que su contenido se corresponda íntegramente con el de los asientos registrales”.**

¿Y qué ha ocurrido desde 2007? Básicamente, ha sucedido que, en el periodo de la Directora Alcalá, los registradores vieron la oportunidad de *colocar* el denominado Sistema Illescas que, en la realidad, es un sistema que impide el acceso al contenido de los libros respecto de los funcionarios, transformándolo en una especie de solicitud telemática, esto es, elevando la actual nota de información continuada que se recibe en papel en las notarías, a archivo informático. Dicha pretensión contó con la oposición de todo el Consejo General del

Notariado, pues la misma suponía el incumplimiento de la ley en toda su vertiente, dado que no sólo se transformaba el acceso al contenido de los libros en algo que no era, sino que se degradaba el valor de la información de exhibición (valor documental público) a mera nota simple. El rechazo del Consejo fue unánime, y hubo una oposición cerrada a las pretensiones de los registradores, parcialmente asumidas en principio por aquella Dirección General y que se plasmaron en diferentes borradores de Instrucciones.

En el periodo del actual Director, la situación se ha complicado aún más, puesto que condecor de que una Instrucción carecía de rango, ha pretendido instaurar la visión registral mediante un nuevo art. 354 a) del RH que está en el Proyecto de RD de venta extrajudicial, cuya ilegalidad es patente.

Es evidente que la pretensión de la actual Dirección General es resolver a toda costa el problema que plantea el diseño legal en el que tanto PP, como PSOE, estuvieron de acuerdo. Se sabe ya, pues se ha hecho público entre los compañeros, que hay en ciernes una reforma intensa del registro mercantil y de informatización del registro de la propiedad, en donde es presumible que, del mismo modo a como se pretendió con el Anteproyecto de Reforma Integral de los Registros, se quiera modificar el art. 238 de la LH, con efectos perniciosos para el sistema y para el ciudadano. Y decimos perniciosos, porque al final del camino lo que hay son ciudadanos que soportan los riesgos de un sistema de información registral que produce errores con daño para aquellos, como en su día demostró el Consejo cuando hizo en 2010 pública su estadística de siniestros, como consecuencia de que la información que se proporcionaba al notario por el registro al tiempo de la autorización de la escritura era errónea, pues entre que se expedía la nota y se enviaba, al no estar informatizado el registro y utilizar un sistema del pasado (el fax), se presentaba un embargo o una hipoteca, no se actualizaba el registro y no se informaba a ese notario de tal nueva carga, con riesgo para el afectado.

Es pues esencial seguir exigiendo, como hasta la fecha se ha hecho, el cumplimiento de la legalidad, sin ceder en el propósito y sin adular lo que siempre ha sido una visión unánime.