

Fernando Gomá Lanzón

NOTARIO DE MADRID

## **PONENCIA: Función notarial y registros públicos**

Comentarios:

**1.- Sistema electrónico y automatizado de solicitud de calificación registral sustitutoria:** es un gran problema el escaso uso que se hace de él, que estimo que en parte está causado porque la manera de pedir esta segunda calificación es absurdamente compleja e ineficaz, enviando faxes, documentación notarial física, escritos, etc. Ciertamente otra de las causas es la poca confianza en el resultado, pero la excesiva *burocracia* actúa ya de por sí como una barrera de entrada muy fuerte, de modo que muchas veces se prescinde de esta posibilidad, buena para el cliente, por esta simple causa.

Si el sistema de petición de una segunda calificación fuera muy sencillo, automático y electrónico (similar al envío de copias electrónicas por SIGNO a registros), no tengo demasiadas dudas de que sería empleado con muchísima más frecuencia por parte de los notarios, lo que redundaría en beneficio de los clientes.

Por ello, estimo que lo ideal sería implementar, en beneficios de los usuarios de notarías y registros y de la rapidez jurídica, un sistema de interconexión similar al de remisión de copias electrónicas a registros, y comunicación por parte de estos de la inscripción o calificación con alegaciones de defectos:

Cuando el notario recibiera en SIGNO una calificación negativa, que existiera una opción en el propio SIGNO de solicitar calificación sustitutiva, y que, al elegirla, automáticamente quedara designado el registrador sustituto y se le enviara copia autorizada electrónica a estos efectos en ese mismo momento.

Hacer así de simple la solicitud haría que esta posibilidad, que es en beneficio del ciudadano, no hay que olvidarlo, reviviera del

ostracismo y fuera utilizada con muchísima más frecuencia, con la evidente disminución de costes materiales y tiempo .

Como añadido, creo que se debería ir a un sistema en el cual el cliente podiera elegir el registrador sustituto al menos dentro de los seis que ofrece el sistema, puesto que habrá unos más eficaces, receptivos y proactivos que otros (igual que notarios, arquitectos o fontaneros... es la vida) y no parece razonable que no se pueda optar por el que el cliente considera el mejor, y al que además le va a pagar. Y relacionado con eso, que en los Registros Mercantiles, cuando hay más de un registrador, se pudiera elegir, por las mismas razones, quién quiere que se ocupe de la calificación, porque no todos son iguales y es ineficaz y antieconómico tratar el tema como si lo fueran.

**2- La absoluta falta de transparencia y claridad de las notas registrales.**- Se habla con muchísima frecuencia de transparencia de los documentos, (en las hipotecas es evidente), pero nunca se menciona que las notas del registro son un ejemplo muy negativo en tal sentido: no resaltan las cargas importantes, a veces hay varias páginas de afecciones sin importancia y en la última, al final, casi escondidos, sin resaltar, hay una hipoteca, un embargo, etc, con el peligro de que, como ha ocurrido alguna vez, se puedan llegar a no ver. Y no digamos ya los consumidores, que continuamente se manifiestan incapaces de entenderlas, lo que es muy significativo.

Los jueces analizan con minuciosidad las escrituras de hipoteca, y llegan a ver si hay subrayados, negritas, párrafos separados, etc., para dictaminar sobre transparencia,. A las notas registrales hay que exigirles lo mismo:

Que al principio de la misma aparezcan en caracteres distinguibles, con claridad suficiente, los propietarios y titulares de derechos reales, y, con una manifestación expresa, si la finca tiene o no cargas vigentes, y cuáles son. (CON Cargas, SIN Cargas). Y después todo lo demás (afecciones, protección de datos, etc). Que cumpla, en definitiva con un estándar elevado de transparencia y legibilidad.

### **3.- Sí a la doble calificación, no a la múltiple o cuasi infinita calificación:**

El tema es el de las escrituras que tienen que ser objeto de calificación e inscripción en varios registros, por referirse a fincas situadas en varios distritos hipotecarios. Es frecuente por ejemplo en herencias, compraventas o hipotecas.

En la actualidad, estos documentos han de ser objeto de calificación completa en todos y cada uno de los registros competentes, y pueden ser muchos; cinco, diez, o incluso treinta o cuarenta. No hay límite. De modo que si por ejemplo afecta a siete registros, el documento es calificado registralmente en su totalidad siete veces, con el riesgo, como a veces ocurre, de que se inscriba en algunos registros, y en otros no por señalarse defectos que pueden ser incluso diferentes en cada nota, aparte de la posibilidad de instar en cada caso un registrador sustituto distinto para cada uno de los principales, con lo que el número final de notas de calificación podría ser bastante mayor.

Todo esto parece exagerado porque produce una sobreprotección no deseable, y se puede decir que aquí sí se detecta un solapamiento, pero no entre notario y registrador, sino entre los propios registradores. Una cosa es la doble calificación, y otra la calificación múltiple o cuasi infinita: es totalmente innecesaria (ya ha revisado un registrador el documento, no hace falta que lo hagan 10)) y antieconómica.

Este exceso se podría solucionar si en estos casos el documento en su totalidad solamente fuera calificado una sola vez, por uno de los registradores competentes de acuerdo con el lugar de situación de las fincas, el cual podría perfectamente ser elegido por el usuario. Y ello sin perjuicio de que el resto de ellos comprobara la inexistencia de obstáculos en los libros del registro a su cargo, pero sin volver a calificar el negocio completo, que ya ha sido calificado previamente.