



EL PAIS

FECHA:	17.12.04
PÁGINA:	13
Valoración:	

TRIBUNA LIBRE

Derecho y tecnología en la adquisición de la vivienda

JAVIER CREMADES

En España existen algunas disfunciones en torno a la vivienda y la problemática de su transmisión desde el punto de vista de las nuevas tecnologías, de la seguridad jurídica, de sus costes y de la intervención del Registro de la Propiedad y de la Fe Pública Notarial.

Las nuevas tecnologías, que han proporcionado modernos instrumentos para formalizar las compraventas de inmuebles, no han venido a modificar los principios jurídicos de la contratación. Ni el soporte papel ni el electrónico alteran el carácter privado o público del documento. Lo ha dejado meridianamente claro la Ley de Firma Electrónica: el sistema tradicional y el electrónico se basan en los mismos principios, no se contraponen y son compatibles. El soporte —sea papel o electrónico— no cambia el sistema interno de la contratación. Así sucede no sólo en España, sino en toda la Unión Europea, según el marco jurídico fijado por la Directiva para la firma electrónica.

De otro lado, la seguridad en el proceso tecnológico es algo que, después de la Ley de Servicios de la Sociedad de la Información y el Comercio Electrónico y de la Ley de Firma Electrónica, debería estar asegurada. Al menos mientras se cumplan los requisitos que ambas establecen, de los que se derivan implicaciones para el Registro de la Propiedad y el Notariado, que afectan al procedimiento de adquisición de inmuebles.

Las nuevas comunicaciones electrónicas deben permitir un Registro de la Propiedad verdaderamente público —es ésta una definición legal que no se corresponde con la realidad— y un Notariado más ágil y mucho más seguro y realista en sus datos que el presente. Con ello se satisfaría una de-

manda pública. Mantener ese carácter público en la sociedad de la información, donde millones de ciudadanos tienen acceso a Internet, implica algunas posibilidades que hoy la técnica permite, pero que no son operativas. Así, la Ley Hipotecaria establece que "la manifestación de los libros del registro deberá hacerse, si así se solicita, por medios telemáticos". Añade que "reglamentariamente se establecerán los criterios y procedimientos...". Este desarrollo reglamentario no se ha llevado a cabo y, actualmente, el principio citado queda vacío de realidad. Es éste, sin embargo, un aspecto enormemente importante: el acceso por vía telemática al registro es esencial para que la contratación sea ágil y segura.

La Ley Hipotecaria señaló que se facilitarían los instrumentos necesarios para proporcionar a los interesados y a los funcionarios públicos información vía comunicación electrónica y con el valor de nota simple informativa sobre el contenido del Libro Diario y, en su caso, del Libro de Entrada. Tampoco esto se ha desarrollado. Mientras no se pueda obtener una nota simple que reproduzca de manera literal el contenido de los asientos relativos a la finca a contratar, no podrá existir una contratación inmobiliaria ágil y segura. Es cierto que los registradores deben poner de manifiesto los libros sólo a las personas que tengan interés en consultarlos. La ley dicta

que "el interés se presumirá en toda autoridad, empleado o funcionario público que actúe por razón de su oficio o cargo". Esto sería especialmente importante en la elaboración de los contratos por parte de los notarios, y a esta luz debe contemplarse la necesidad de que la nota informativa recoja el contenido íntegro de los asientos del registro. De un registro actualizado y, si esto no es posible de momento, también del Libro de Entrada. Sólo así estará garantizado el público contratante.

La citada Ley sugiere enormes posibilidades de futuro, aunque precisa un amplio desarrollo reglamentario. Así, no basta con regular *in genere* la atribución y el uso de la firma electrónica por parte de notarios y registradores, sino que es necesario hacer efectivo el sistema de emisión, transmisión, comunicación y recepción de documentos entre notarios y registradores, así como respecto a las oficinas de la Administración pública y de la justicia.

Tanto el Consejo General del Notariado como el Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles han realizado importantes inversiones en tecnología y tienen cada uno su propia red corporativa. Es importante destacar que todos los notarios y registradores están obligados a disponer, y efectivamente disponen, de una firma electrónica avanzada, hoy reconocida.

En base a ella, cuando se con-

trata una vivienda es posible obtener previamente y por vía electrónica la información fiscal relativa al impuesto de bienes inmuebles y las tasas e impuestos municipales. Igual que lograr una completa conexión electrónica con el catastro, así como la obtención de los datos y planos para su incorporación a la escritura. Durante la elaboración del contrato también puede realizarse una comprobación en materia de poderes. Y, en la fase posterior, expedir copias electrónicas simples o autorizadas. Existen múltiples acuerdos con comunidades autónomas y Ayuntamientos para el pago de los impuestos de transmisiones patrimoniales y de plusvalía.

Queda, sin embargo, una enorme laguna en esta aplicación de las nuevas tecnologías a la simplificación y economía en las transacciones sobre vivienda. Y es la falta de conexión entre el sistema informático notarial (del Consejo General del Notariado) y el registral (del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad). Si contemplamos la contratación notarial de todos los días, la situación sigue siendo inadmisiblemente lenta y hay otro a través de la nota simple informativa que resulta extraordinariamente lento y hay otro a través de telefax por el que se puede pedir la titularidad del inmueble y el estado de cargas. No obstante, en el momento de otorgarse la escritura puede haber modificaciones importantes y no existe seguridad jurídica alguna. Lo mismo sucede, una vez firmada la escritura, pues es posible que algún otro título o una carga acceda antes al registro.

Por eso es absolutamente imprescindible que, en el momento de la firma de la escritura, el notario y los particulares puedan tener

on line, en pantalla, información sobre la titularidad y el estado de cargas del inmueble. E igualmente indispensable que, otorgada la escritura, pueda ser remitida *on line* al registro inmediatamente, sin que pueda acceder otra escritura o aparecer una carga o gravamen impensados. Técnicamente es muy fácil, pero exige para su efectividad la existencia de dos servidores centrales que conecten las redes del notariado y de los registros. Como eso no se ha producido y el perjudicado es el sistema en su conjunto y, por ende, el ciudadano, se hace conveniente o el dictado de una normativa reglamentaria específica e imperativa sobre la materia o la exigencia a ambos cuerpos, por quien corresponda, del cumplimiento de la instrucción de 2003, que así lo dicta.

Por lo expuesto, la incorporación de técnicas informáticas a la seguridad jurídica preventiva que preveía la Ley Hipotecaria resulta, por el momento, incumplida, como la obligación de trasladar el contenido de los registros al soporte informático. Debe destacarse, en conclusión, la enorme importancia que para la agilidad, seguridad y economía de costes en la compra de vivienda ha de tener la incorporación efectiva de las nuevas tecnologías. Sólo así, en el momento de contratar podrá conocerse *on line* la situación jurídica del inmueble y transmitirse, para su inscripción, el contrato ya perfeccionado y en el momento de la firma. Se trata de una reforma reglamentaria que, sin resultar difícil, es absolutamente indispensable.

Javier Cremades es abogado. Presidente del Observatorio del Notariado y del Foro Madrid en Red para la Sociedad de la Información.