

Organización funcional de los Registros, informatización/ información (*)

1. LA FUNCION REGISTRAL

Es una satisfacción para mí acceder a la invitación personal del ilustre superintendente nacional de los Registros Públicos (SUNARP) de Perú, doctor CARLOS CÁRDENAS QUIRÓS, para el XII Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral, en un momento muy singular —y querido para mí—, cual es encontrarme con un pie en el estribo de mi vida profesional como Registrador. Puede valer, mi modesta aportación, más que otra cosa, no ya la experiencia, sino la perspectiva de futuro, con que el temario mismo se enfrenta. Como vendría a decir san Pablo, creo que he recorrido mi camino y combatido el combate. Y he mantenido la fe (registral) con la que ilusio-nadamente iniciaba mi tesis doctoral, «*Teoría del Registro de la Propiedad como servicio público*», con una edición inicial en 1958, y dos posteriores facsímil (cosa singular) —1958 y 1990—. Unas y otras en edición del Colegio de Registradores de España.

Hago esta indicación porque si en aquellos tiempos, dentro de una cierta corriente desinscribitoria, al reafirmar al Registro como *Institución de seguridad, instrumentada por un servicio público*, hacíamos, a su vez, llamamiento emblemático de que aquella habría de estar abierta a la sociedad. Porque la propia idea de *seguridad jurídica* —indagada por nosotros en una lección de cátedra «*Introducción al Derecho*». Madrid, III Edición, 1975, tenía, no el lado negativo de cubrir una «*inseguridad*», sino el *positivo* y *creador*, de posibilitar ulteriores relaciones y negocios jurídicos, o *financiamientos* hipotecarios.

(*) Comunicación al XII Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral. Lima, octubre de 1997.

2. GLOBALIZACION DEL HECHO INFORMATICO-REGISTRAL

La *informatización*, pues, no le puede pasar desapercibida a una *Organización funcional*. Máxime cuando —como se apunta en el Tema I del «Encuentro»—, se trata de vislumbrar las conexiones *nacionales* y las *internacionales*. Es lo que he denominado la *globalización del hecho informático-registral*, que provoca, casi siempre, una doble *actitud*, la apologética o la *apocalíptica*. De ambas, quisiera estar ausente, o mejor, superarlas. Para ello llevaré mis reflexiones —precisamente por el ámbito nacional-internacional con que se puede presentar— a la reflexión *iusfilosófica*, la dinámicamente *iusnaturalista*, la axiología registral. En tanto en cuanto, el Registro está para *servir* aquéllos y no a la inversa. Ya, en el capítulo de mi obra «*Propiedad inmobiliaria y seguridad jurídica*», Colegio de Registradores, Madrid, 1995, págs. 249 y siguientes, hacíamos unas consideraciones para enmarcar la cuestión con prudencia, rigor, sin pragmatismo a ultranza. Las seguimos teniendo como vigentes. O al menos, las queremos *repristinar* aquí, como *pautas*, ante unas *actitudes*, incluso ante las *realidades* específicas en cada país —de las que hay que partir, sin espejismos— en la cuestión sustancial: *la organización funcional de los Registros*. He aquí algunos puntos esenciales:

2.1. TÉCNICA DE LA INFORMATIZACIÓN

La informatización ha llegado a la sociedad moderna como *fruto* de ella misma. Y a su vez con su impacto. Es decir, como *proceso* y como *resultado*. Habría que analizar, por tanto, lo que en la información hay de *técnica* —*realmente* sofisticada, como dación de fe, a veces infantil en el «producto-resultado»—. Después, lo que corresponde a una pregunta más profunda —lo que la *constituye*, lo que contiene, científicamente *hablando*—. Y, finalmente, otro interrogante, un poco más atrás: el *por qué*, la *esencia de la informatización* misma. No ya de instrumento material —generalmente el ordenador que hoy conocemos, o el telefax, etc.—, sino de su *rol* en la sociedad moderna. De esta disección se escapan pocos sectores o ambientes, o áreas del pensar o del vivir (en Italia, en el libro del P. STANDERMAIER, S.J., titulado *La cantastorie della Tecnologia*, Milán, 1988, específicamente se describen las posibilidades y los riesgos de la informatización aplicados al mundo de la Teología y de la acción pastoral, llegándose en algún momento a hablar de cierto «*determinismo teológico*»).

Habría otra cuestión previa: el análisis de las *actitudes* ante la informatización, bien para cuestionarla, bien para aplaudirla. No se olvide nunca el *en qué consiste, para qué y por qué*. Nosotros nos apuntamos —ya lo advertimos antes— a una informatización *al servicio del hombre*, con las singula-

ridades que se den en el contexto socio-profesional-científico-jurídico en que se aplique. Y ahí está. No sólo su fundamento, sino su *destinación*. Que la *máquina* no se trague al hombre que la maneja. Ni a la función a la que sirve (el fracaso —en buena parte de la experiencia, de la aplicación del ordenador como técnica educativa, con el consiguiente despilfarro y *desilusión*—, se ha debido a la *precipitación deshumanizada* de algunos «expertos»).

Cabría también hablar de la «patología» que se apunta ya, inicialmente, con muy diversos síntomas, desde el *virus* de la *informatización* a la *delincuencia* especializada, pasando por los efectos médico-psicológicos, o ambientales, que van siendo *descritos*, o *avisados*, como posibles «cráteres», o escenas de ciencia-ficción (véase, entre otros trabajos, ANNE ARCA, *Wordstar profesional. Versión 4.0. Trucos y recursos*, Madrid, 1989; y BONNEY, *Wordstar. Técnicas avanzadas de uso y personalización*, Madrid, 1989).

Al haberme referido ya, en *El Derecho como forma dinámica de vida social*, 1965, y en el capítulo X, incluso al fenómeno de la *anticipación*, me excusa de extenderme en la aceptación del «cambio social», en el grado y medida dado, no sólo por la «naturaleza de las cosas» —RADBRUCH— o de la *Historia*, sino por el *hombre*, sin dejar de ser-sí-mismo. La informatización está ahí, como *muestra*, *causa-efecto*, y por tanto como fenómeno autocondicionado por la propia realidad humano-jurídica en la que ha de asentarse. A veces, se ha hablado de aquélla como *panacea*, o como situación-remedio, o como *medida excluyente*, o como *solución-límite*. Para algunas cosas —o en algunos momentos— como *arrasando*. Si se ha hablado de carreras *armamentísticas*, en ocasiones se oyen voces sobre informatización. Especialmente cuando concurren circunstancias «patológicas» singulares, a veces pasajeras. El *cambio social*, si se quiere, todavía más acelerado. Estas llamadas de atención globales debieran tener más peso en el sector jurídico, tanto jurisprudencial como registral, porque en ellos —a diferencia de un ordenador de facturas o de citas-texto— lo *humano*, y lo *humano-jurídico-social* aparece más en primera fila (en la «anotación en cuenta» bursátil, sustitutoria del «agente de cambio y bolsa», no dejaba de haber un factor humano, pero un poco más lejano). También lo hay en el «*espionaje informático*».

Que constituye un «progreso», es algo que no cabe duda: facilita, hace cómoda una actividad, ordena, describe, estructura y economiza tiempo. Pero el progreso es también *seguridad* (*no por mucho correr amanece más temprano*). El gran tema de los errores o los efectos de la paralización o avería —se trate de expedición de billetes de Renfe, o en minutas *notariales*— no es algo accidental. Cabe, de alguna manera, la corrección, la rectificación. Sobre todo cuando se trata de datos o expresiones *reales* o materiales. Más difícil, si hacen referencia a *conceptos*, o a *categorías*, o que llevasen efectos humanos de seguridad-inseguridad. Es decir: A, cuando la *informatización* *desbordase su propio ambiente* o *desnaturalizase* su propia función. En el

caso de la *seguridad jurídica*, como expresión de la otra cara de la *idea de justicia*, a que se refiere el derecho, la reflexión se hace más exigente.

2.2. MECANIZACIÓN Y DETERMINISMO REGISTRAL

Las pautas anteriores deben ser tenidas en cuenta ante lo que vamos a decir a continuación. En una depuración de términos habría que distinguir la *informatización como instrumento*, es decir, lo que tiene apoyatura de «gestión registral», en razones de eficacia, de humanización, de rapidez; y lo que sería *informatización-función*, con una descripción de «tarear» o «cometidos», o «servicios», que la informatización ofrece al Registro de la Propiedad. Nosotros lo llamamos *mecanización-modernización-actualización*. Y esto, efectivamente, es algo que debe formar parte de una concepción abierta y sincera, de una *Institución* que presta un *servicio público* a través de *profesionales especializados*. Y bajo su *responsabilidad*. También, por tanto, la del grado y medida de la propia mecanización informatizada.

La *institución registral*, a lo largo de su historia —de su personal, y hasta sus oficinas y locales— se ha ido realizado *en marcha*. Ya en un trabajo nuestro, *Propaganda y publicidad registral*, en 1956, abogaba ya por esa puesta al día. Esa mecanización —en máquinas o fichas— esa atención al personal, o a los locales, es positiva y necesaria. Quizá la ausencia o las limitaciones en los *medios* —sean corporativos o personales— de una política global en este sentido, no haya dado los frutos necesarios. Aquí cabe, también la reflexión del *grado-medida*. Y las peculiaridades y singularidades de las *propias oficinas* y de su personal, en concreto. No es algo que pueda venir «al dictado». Porque la informatización *no es fin en sí misma*. Ni puede encubrir otros objetivos. Forma parte, pues, de ese contexto más amplio de *eficacia, diligencia, rapidez y humanización*. Sin «secuestrarlas». Sin estimular el propio «fraude a la prioridad» ante la organización funcional de los Registros».

Tampoco puede venir como síntoma *excluyente* de una patología o sintomatología coyuntural: el tráfico jurídico inmobiliario en un momento singular, *desbordado* o creciente, que puede tornarse en creciente o *desinscribitorio*; o por una etapa peculiar, como la que se está viviendo de aproximación cercana a la Comunidad Económica Europea (cabría preguntarse si en el resto de los países europeos la informatización *está más allá de la mecanización* o ha entrado en los Registros de la Propiedad, es decir, si sus sistemas registrales se han visto compelidos a su aproximación, salvo en los Mercantiles). Por el contrario, a los cuarenta y cinco años de la CEE, las reformas registrales europeas han sido escasas. Frente al sistema español, por naturaleza, progresivo (véase el texto de la Conferencia de BOIXARÉN, «La evolución del

Derecho privado comunitario durante la presidencia española», 13 de septiembre de 1989, *IDPC*, Madrid. Aunque con arreglo a ciertas directivas en materia mercantil, por ejemplo, existe un *Boletín Oficial del Registro Mercantil* como publicidad informativa de datos registrales, con los riesgos de confrontación con la publicidad material).

Este aspecto de la temporalidad o de urgencia, a trote, de una «huida hacia adelante» en determinados momentos de nuestro asentamiento jurídico-registral en la Constitución y en la sociedad española, es el que debe atemperarse. Incluso porque puede dejarnos sin ver otras fórmulas, soluciones, caminos o alternativas. Sí, pues, a la *mecanización-informatización*. Ojo a la informatización —como *sistema* o como *fachada*—.

3. LA FUNCION REGISTRAL: EL MARCO DE LA INFORMATIZACION DENTRO DE LA SEGURIDAD JURIDICA

Ante el tema de la informatización no se puede caer en su propio *dogmatismo* —un progresismo que lo haría conservatista— sino en la fijación de su *sentido y límites*. No voy a reiterar algunos de los que ya han sido objeto de debate. Y con este ejemplo, ya tenemos enunciado el primer límite: *los principios hipotecarios*, los normales y los *apócrifos*.

3.1. RELACIÓN CON LOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS

No voy a diseñar el impacto, o no, de la informatización-sistema, con los principios clásicos (prioridad, intermediación, buena fe...), hipotecarios que han dado médula y esencia. Y hasta qué punto merecería o no la pena esa erosión. Aquí apuntamos el problema sin entrar en lo práctico de una mejora de «comunicación» o «intercomunicación». Siempre que el medio no absorba la función como ocurrió con la autogestión educativa (véase LOSAÑO, P. LUÑO y GUERRERO, *Libertad informativa y leyes de protección de datos personales*, Centro de Estudios Constitucionales, 1993 (también lo abordaría JOSÉ MARÍA CHICO)).

Indudablemente, las posibilidades de la información son enormes: contabilidad, fichas, gestión, estadística, seguimiento. El problema está —sobre todo *si es que funciona como sistema*— cuando, puestas en mecanismo todas esas y otras posibilidades, se pueda llegar a desviar la *propia función registral*. Algunos ya han sostenido que *sólo la función calificadora sería intocable*. Craso error. Porque el mismo desarrollo tecnificado, creciente, devorador, de la *informática*, puede llevar a que con unas monedas y con

determinadas máquinas —algo de esto quisimos entrever en México— una «pantalla» diese al usuario la información de unas *fincas*, como parecidamente ocurre en los Bancos con las cuentas corrientes. Pero esa información —presunto un «interés conocido»— puede trascender a *medios informativos*, medios fiscales, o ...hasta recreativo-lúdicos (?). El *tráfico y la dinámica jurídica se basa en un interés conocido* —y *valorado*— y en una buena fe, dentro del propio tráfico (lo glosaremos al final).

Otro tanto cabría decir de la *certificación automatizada*, etc. Ahora bien, si no funcionase, es decir, si no respondiese a las ilusiones puestas en esa informatización, la institución registral se *erosionaría*. Pero si todos esos mecanismos y «objetivos» se cumpliesen, entonces, la *capacidad de información*, y el *poder* que encerrase sería tan grande, que —pensamos— pudiera llegar un momento en que al *Estado le pudiera interesar «absorber»* —de muy diversas formas— ese aparato de información. O utilizar —el «juguete»— para *objetivos y fines no previstos*. Y aunque las inscripciones registrales son *pequeñas declaraciones de derechos privados*, el titular o el tercero pueden verse «utilizados» por los efectos mecánicos de un proceso de inscripción que *desbordase* lo inicial y sustancialmente establecido. Con el riesgo de una corriente desinscribitoria *subterránea* que ahogaría por contradicción silenciosa la automoción (ANTONIO M. YAGÜE, «El gran negocio de los datos personales», en *Ya*, 5-4-1989).

Con lo anterior queda mencionado un límite connatural al sistema hipotecario-civil-español: el carácter *voluntario* de la inscripción, salvo en la hipoteca. Por lo que la informatización sofisticada autónoma puede perder su esencia y vigor desde el momento en que el acceso al registro sea *rogado*. Al no existir, como en otros países, *status* singularizado de propiedad inscrita —y propiedad no inscrita— un determinismo registral, por vía de automatización (hoy, aparentemente viable), desvirtuaría pronto las singularidades de nuestro sistema registral (véase MARIO FURESI, en *L'Osservatore Romano*, 26-9-1990, sobre «Evoluzione e limite delle "machine pensanti"»).

A veces pienso que queremos alcanzar con la *informatización-sistema* lo más difícil: conocimiento de titularidades jurídicas, de suyo complejas o condicionadas, salvo que a un Registro Central de Datos le sigamos dando el papel de «censo-provisional-inconcluso». En cambio, no se ha avanzado nada en la *informatización-catastral-Registro*. Los datos reales de las fincas, cuyo acceso al Registro es tan presuntivo y no siempre auténtico, carecen de unos datos previos que sí podría facilitar la informatización. Y cuyos errores, en su caso, no afectarían a la sustancia del acto o negocio jurídico. ¿Por qué no se sitúa esta *informatización-catastral* como preferencial? ¿Y si, después de dar el «índice» o el dato de la persona, luego, la finca no existiese, o tuviese otros linderos o extensión?

3.2. RELACIÓN CON LA PERSONALIZACIÓN

La mecanización-informatización que, desde el lado humano —del personal y del despacho más rápido del documento— tiene una justificación evidente, a medida que desbordase esos límites, o erosionase los principios hipotecarios, correríamos el riesgo de la despersonalización, de la aproximación o del «asesoramiento» que a lo largo del proceso de una inscripción —desde la presentación— se ofrece. Y esto forma parte también de las características de la función registral en España (cito aquí, por analogía, los trabajos de JAVIER CUEVAS CASTAÑO, *RDN*, diciembre de 1987, «Aspectos éticos y jurídicos del deber notarial del asesoramiento», que también se dan o concurren en el «informar-asesorar-aconsejar-asistir-registrar». LUCAS MURILLO, *Informática y protección de datos personales*, Madrid, 1993, y NAVARRO-RAMOS GONZÁLEZ, *Confidencialidad y seguridad en la información: La LORTAD y sus implicaciones socioeconómicas*. También MEZQUITA DEL CACHO-LÓPEZ MEDEL, *El Notariado y los Registros*, Madrid, 1986).

El gran dilema de la informatización-sistema está en la seguridad o inseguridad que pueda ofrecer. En el Registro de la Propiedad tiene sobre todo, e implica un acto de confianza: del *titular y del tercero*. Sobre ello opera el crédito. Habría que pensar si su aplicación en exceso, añade, o quita seguridad jurídica. *Sería un alto precio*. Una informatización endosada, embadurna —con su deslumbramiento— el principio o el fin de la seguridad, y esto es lo que —actualmente— conviene advertir sobre la experiencia serena de las normas de 1993 sobre la presentación de documentos, y especialmente los de expedición de notas informativas. Esto nos lleva a una acotación sociológica y registral práctica:

Los Registros de la Propiedad siempre han estado abiertos —quizá más que otras instituciones u oficinas públicas— al aire de los tiempos y se han anticipado en fórmulas, esquemas, modelos de asientos, etc. El tema de la mecanización-informatización ha sido y es uno más. Naturalmente el *consumismo* ha volcado su fuerza agresiva, acelerada, cambiante, sofisticada, fuerte. A veces como juguete en casa, personal. Y es válido trasplantar las experiencias. Pero siempre en grado y medida. En el contexto interior habrá una tarea de *personal especializado*, y su ritmo; o su dedicación adecuada —el excesivo uso puede afectar *físicamente*—. Nunca sacrificar la «aproximación»: al que acude al Registro se le asiste, se le ve, se le escucha.

De otro lado, está el *costo* —de adquisición y sostenimiento—. Con la consiguiente política adecuada, y dentro del contexto arancelario y fiscal, que ya marca un giro singular en las fuentes financieras y disponibilidad económica. Y cuando se habla de la rapidez, diligencia y urgencia hemos de anotar estas ideas:

- a) La *simplicidad* de los asientos —por ejemplo, los de hipoteca, etc.—, puede hacerse sin grandes *modificaciones reglamentarias*, como ocurre con las inscripciones de tracto comprimido; o las concisas, los cajetines, etc. Esto también es mecanización.
- b) Una *territorialidad* que obedezca a algo más que criterios políticos; o la *descentralización* a Comunidades Autónomas de la central de datos; la supresión del libro *Diario-administrativo*: la desburocratización (son meros ejemplos).
- c) Es cierto que el *boom* inmobiliario, en diversos períodos, ha existido. Una gran prueba; pero el Registro ha sido la institución —y las personas— que mejor ha resistido a ese «cambio social de agiotismo inmobiliario» o su «fraude». Esas *urgencias pueden pasar*. Y, desde luego, puede volver a su cauce el sentido y ritmo de tráfico jurídico de la propiedad. Al menos dentro del sistema registral progresista que tenemos (LEYVA DE LEYVA ha escrito bien claro sobre *Planteamiento general de los Registros públicos y su división en Registros administrativos y Registros jurídicos*, 1989). Es evidente que resulta más factible la automatización en los primeros.

Sin perjuicio de una reflexión más global como ya la hacía el *The Economist* (véase *Expansión*, 18-5-91) sobre este interrogante, *Control informático: ¿Cercos a la libertad?* Porque, al fin y al cabo es bueno traer aquí la observación de GARCÍA Y GARCÍA, aludiendo a GALLARDO RUEDA y a nosotros, como superadores de determinada orientación hipotecaria, en tanto en cuanto —sostenemos— «el Derecho Hipotecario también busca la justicia y la protección de la persona en cuanto titular de su patrimonio» (véase *Derecho Inmobiliario*, I-70).

4. EL DILEMA DE LA INFORMACION

Se dan una serie de *efectos* de la instrumentación de la informatización que —como hemos visto— tienen un signo pragmático y aún posibilista. Pero hay uno singular que, incluso sin tal informatización, en la sociedad moderna vuelve a tener una importancia no meramente formal. Se trata del alcance que debe darse a la información registral en sus múltiples facetas: exhibición de libros, certificaciones, manifestación, informes.

El dilema fue planteado históricamente, y por tanto es «centenaria» —a raíz del «famoso» artículo 221 de nuestra Ley Hipotecaria, mantenido vigente en todas las reformas del Código Civil en su artículo 607: «*El (los) Registros serán públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos*».

Al progresismo en el desarrollo de las *técnicas* —para hacer frente al cambio social—, sucede también un progreso y desarrollo de los *derechos humanos* (véase *Concepción del mundo y Derecho*. Homenaje a Tirso Carretero, 1985), tanto dentro de una globalización de los mismos —**Declaración Universal 1948**— como en su enriquecimiento interior y profundo (véase *Hacia un nuevo derecho a la educación*. Discurso Académico, 1995, contestación de Fraga Iribarne).

Si por un lado, se amplía y se expande la interpretación del «*interés conocido*», es decir, lo que sería el *populismo registral* —facilitado por la mecanización y la informatización—, por otro, las *Constituciones modernas*, concretamente la española de 1978, convida en su artículo 18 a un *derecho a la intimidad*.

Esta cuestión la investigamos nosotros desde el plano de la reflexión sobre el 221, y sobre una experiencia registral muy singular, en el capítulo IX de la ob. cit, *Propiedad Inmobiliaria*, con el título «Publicidad formal (art. 221: naturaleza y efectos extrarregistrales)». Allí indagamos sobre la teoría y práctica en el uso de los datos registrales —relacionados con las cuestiones anteriores antes expuestas—. Sobre las *interpretaciones* y exégesis históricas del precepto. Las *actitudes* y predisposiciones, con frecuencia puntuales y pragmáticas, la naturaleza *civil-hipotecaria* de la publicidad formal registral, que no escapa a cierto derecho a la intimidad según los propios civilistas, etc. Alegábamos allí criterios jurisprudenciales, especialmente los «históricos» —y no meramente *anacrónicos*— de la Dirección General de los Registros, hasta llegar a la «famosa resolución de 22 de febrero de 1991, comentada también, con orientación distinta por PRADA Y ALVAREZ BUYLLA. La Jurisprudencia del Tribunal Constitucional sobre los límites al honor y a la intimidad, nos hacía recomendar la *prudencia* frente al *consumismo informativo-registral*, en una serie de conclusiones (véase el punto 8, págs. 209 y sigs. de nuestra obra *Propiedad Inmobiliaria*, etc.).

No vamos a insistir más en esta cuestión del *derecho a la información*, que la informatización aviva y acelera, al lado de unos límites o de la estimación del *interés conocido*. Nos alegra que el ilustre Magistrado del TC, VICENTE GIMENO SENDRA, primero en la Revista *La Ley*, número 4307, 11-6-97, y luego en el *Boletín del Colegio de Registradores* de 29 de agosto de 1997, haya profundizado en el tema en un trabajo titulado *El Registro de la Propiedad y el Derecho a la intimidad*. No me resisto a expresar la satisfacción por las coincidencias fundamentales, pues van también por la línea que nosotros iniciamos, de carácter filosófico y constitucional, precisamente glosando con finura los últimos criterios del TC sobre la «*calificación del interés*». La conclusión final merece ser transcrita:

«El control del Registrador de la Propiedad de la intimidad (sea ésta estricta o amplia) de todos los sujetos de derecho que accedan

a los Registros, es esencial para el buen funcionamiento del tráfico jurídico en un sistema democrático, en el que no pueden tener cabida, no ya los *Estados-policías*, sino lo que es todavía peor, la sociedad de las “*multinacionales-policías*”, modelos de formación social a la que podemos llegar si se permite el trasvase en masa de la información del “Registro de la Propiedad y Mercantil a los Bancos de datos de los particulares”. A los Registradores de la Propiedad incumbe, pues, en el ejercicio de sus potestades parajurisdiccional de calificación e instrumentación asumir, en primer lugar, la defensa del derecho a la intimidad del titular registral como del derecho de información de los terceros con interés legítimo y conjugar, tales derechos, con la protección de la seguridad jurídica. Es esta una nueva dimensión que la Constitución exige de los Registradores de la Propiedad, de tal suerte que, si como ha dicho el Tribunal Europeo de los Derechos Humanos, la prensa es **le chien de garde public**, puede también afirmarse que el Registrador de la Propiedad está llamado, debe convertirse, en el guardián de la seguridad jurídica, de los legítimos intereses de los terceros, y de los derechos fundamentales de los particulares a la intimidad y recibir información veraz. En cualquier caso, en esta materia, a este prestigioso Cuerpo iusprivatista le corresponde la última palabra».

No se puede expresar mejor GIMENO SENDRA, no ya sólo en el análisis, sino en la llamada a esa *función-constitucional-registral*. Y nos conforta haber abierto brecha anticipada —ya en 1995— en toda esa problemática, que en la repetida obra *La propiedad inmobiliaria y la seguridad jurídica registral*, 1995, ya urgíamos, y que el Colegio de Registradores acogió entonces, aunque —como contradicción— no siempre haya existido una divulgación doctrinal precisa y orientadora. Lo importante aquí, sobre este punto, es reflexionar si ante esa acción tan singular del *profesional registral iusprivatista-público*, la instrumentación de informatización —especialmente la *sustantiva*— puede desbordar la propia calificación registral, que es el momento sereno y solemne de medir aquella doble finalidad: *el servicio a la intimidad y el derecho a la información, según su interés conocido* y por supuesto legítimo. Es un precioso *bien común y justicia registral* a la que debe servir nuestra Organización Funcional.

JESÚS LÓPEZ MEDEL
Registrador de la Propiedad