

La informática y sus aplicaciones a la institución registral

SUMARIO: I. LA ETAPA HISTORICA DE LA INFORMATICA: A) Sus VENTAJAS. B) Sus INCONVENIENTES.—II. LA INFORMATICA Y LAS CLASES DE REGISTROS: A) Los REGISTROS ADMINISTRATIVOS. B) LOS REGISTROS JURÍDICOS.—III. LA INFORMATICA EN EL SISTEMA ESPAÑOL: A) LA FUNCIÓN CALIFICADORA. B) LA RESPONSABILIDAD DEL REGISTRADOR.

I. LA ETAPA HISTORICA DE LA INFORMATICA

Cada etapa o momento histórico tiene un matiz que le da un sobre-nombre y le encuadra y clasifica. Generalmente son los inventos que los científicos aportan como la ayuda a la Humanidad, aunque algunos de ellos supongan unos grandes ataques a instituciones, valores y a la misma naturaleza. Ha habido inventos progresivos que han facilitado las relaciones del hombre con sus semejantes, han aportado comodidades, han reducido distancias, han facilitado la información, han servido de difusión de cultura, han permitido visiones retrospectivas de la vida para reconstruir la Historia de los pueblos, pero también han hecho su aparición en los últimos tiempos unos avances tecnológicos que suponen graves atentados a la naturaleza, al hombre y a sus valores y derechos humanos de tal forma, como apunta DELIBES (1) que únicamente empleando la inteligencia y la razón, podremos escapar de la tremenda profecía de Roberto Rossellini cuando dice que «nuestra civilización morirá por apoplejía porque nuestra opulencia contiene en sí la semilla de la muerte».

Si hacemos un repaso muy somero de los *momentos estelares* de la Humanidad donde los inventos permitieron avanzar en una civilización necesitada de evoluciones, veremos las grandes aportaciones que supusie-

(1) DELIBES SETEIM, M.: «El sentido del progreso desde mi obra» (Discurso de recepción como Académico de número de la Real Academia Española, 1975).

ron el invento de la rueda, la imprenta, el teléfono, el telégrafo, la fotografía, el cinematógrafo, la luz eléctrica, la máquina de vapor, el transporte aéreo, etc. Iba a citar también el invento del plástico —era a la que me debo encuadrar— pero el plástico ofrece algunos servicios a cambio de muchos inconvenientes: es un gran elemento contaminador de la naturaleza (2). Frente a estas aportaciones, la tecnología ha llegado a la desintegración del átomo (la era atómica) y el espectacular avance de la informática, que suponen, como dice el autor citado, un progreso bajo el gran deseo de la dominación, pero que de una parte minimizan la consideración del hombre y, de otro, una agresión, un desvalijamiento y un envejecimiento de la naturaleza.

La etapa histórica que estamos viviendo está prácticamente dominada por la informática que viene impuesta por las urgencias de la vida moderna en su afán de subordinar lo importante a lo accesorio y lo urgente, y por la gran pereza que supone adentrarse en el estudio investigador. Bien es verdad que la investigación se hace cada vez más difícil a medida que las publicaciones, los estudios, la normativa y la jurisprudencia desbordan cualquier intento de trabajo serio y documentado.

Lo importante en estos momentos es la aplicación que la informática pueda tener en la institución registral y, para ello, conviene previamente señalar aunque solamente fuera en forma esquemática las ventajas e inconvenientes que puede ofrecer este invento de la tecnología avanzada. No sin antes reconcer la invasión del invento en cualquier medio de la vida social, pues ha logrado introducirse en el propio hogar como juguete y pasatiempo de muchos o como elemento de trabajo de otros.

A) SUS VENTAJAS

Quizá la gran ventaja que la informática lleve consigo es el gran poder que significa el suministrar una información o comunicación rápida y eficaz. En un libro que acabo de leer y cuyo autor es ROMEO CASANOBA (3) se dice por el autor que las nuevas tecnologías de la información y la comunicación están siendo la fuente de modificaciones estructurales no sólo en nuestra sociedad, sino incluso en la civilización de los dos últimos

(2) Suelo contar cómo una vez compré una especie de tulipa de plástico para ponerla encima del espejo del cuarto de baño, me afeité y cuando miré para ella se había arrugado por el calor. Lo mismo sucede con el invento de la ducha que higieniza, pero como dice J. CERÓN, ya no nos permite distinguir a las personas por el olor. Margino lo del teléfono y el abuso de su uso.

(3) ROMEO CASANOBA, C. M.: "Poder informático y seguridad jurídica" (Premio Fundesco de Ensayo, 1988).

tercios del siglo XX. En efecto, mientras la revolución industrial del siglo XIX permitió sustituir de forma sustancial el trabajo físico del hombre por máquinas, en la presente centuria estamos presenciando el diseño de otra gran transformación radical: reemplazar determinadas funciones intelectuales del hombre gracias a estas nuevas tecnologías. Estamos, pues, sigue diciendo este autor, en la «*sociedad de la información*».

Este mismo autor señala, en el desarrollo y crecimiento de estas tecnología de la información, las siguientes ventajas y utilidades:

a) La ingente potencialidad para el almacenamiento de datos. Se trata de bancos de datos. Cuantos más datos absorba la máquina más robusta será la información.

b) La gran velocidad de sus operaciones, pues procesa los datos a tiempo real. Esta es quizá una de las mayores ventajas, muy de acuerdo con esa necesidad de urgencias en que la sociedad actual se mueve. El dato o los datos —la información, en suma— debe ser tenida en segundos para tomar la decisión, quizá también en segundos... Todavía en España hay regiones —afortunadamente— donde la calma reina sobre la prisa, y la filosofía del saber vivir, prima sobre el agobio de la urgencia.

c) La exactitud y fiabilidad de sus operaciones, siempre que sean correctos los datos de partida. Esta exigencia es fundamental y se enlaza con el gran inconveniente que luego resaltaremos.

d) Su extraordinaria adaptabilidad a las exigencias humanas. La época impone un ritmo de vida distinto al de hace años y el hombre necesita apoyarse en medios que le auxilien, que los ayuden a resolver esos problemas diarios que la vida moderna ofrece.

En esta misma línea y por el autor citado, se destaca cómo gracias a la telemática y otros recursos tecnológicos se han abierto las fronteras de los Estados, mediante el libre influjo transaccional de datos, de información. Los sistemas tradicionales de pagos e intercambio monetario bancario están siendo sustituidos por la «transferencia electrónica de fondos» (dinero electrónico). Igualmente las empresas de muy diversa naturaleza, comerciales y de servicios (Bancos, compañías de transporte de viajeros y mercancías, administraciones públicas, etc.) están utilizando estos medios. Piénsese en las tarjetas de crédito con banda magnética, los sistemas de videotex que van a permitir que desde el hogar se logren servicios de televenta y telecompra, telebanca, transferencia electrónica de fondos, etc. Sus aplicaciones al campo de la medicina (por ejemplo, el sistema de radiografías por el sistema de Scanner) a la fisiología, a la psicología, a la lingüística, etc., son otros tantos ejemplos de la extensión y utilidad del sistema. Una de las ramas de la cibernética, la biónica, se ocupa del desarrollo de equivalentes electrónicos de la neurona y de su utilización en

máquinas computadoras. Actualmente se realizan trabajos con máquinas capaces de interpretar el lenguaje, la escritura, las imágenes visuales e incluso de formular conceptos, según la cita de ALEXANDER BERG (4). Hay máquinas traductoras, reproductoras, calculadoras, correctoras de pruebas, lectoras, etc. YELENA SAPARINA (5) se preguntaba ante estos espectaculares avances tecnológicos: ¿serán las máquinas alguna vez tan «inteligentes» como para aprender a pensar?

B) SUS INCONVENIENTES

Si la información y la comunicación son los dos grandes motores que alimentan el constante perfeccionamiento de estos sistemas tecnológicos, el fundamental inconveniente que ofrecen es el control que sobre la libertad individual ejercen o pueden ejercer. ROMEO CASANOBA, antes citado, se pregunta: ¿Estamos en camino de pasar a convertirnos en ciudadanos «transparentes», a modo de escaparates de uno de los aspectos más preciados de nuestra personalidad? Si esto fuera así hay que tomar medidas urgentes para impedirlo y uno de los instrumentos más importantes para alcanzar ese objetivo —aunque no el único— es el Derecho. Vamos con la enumeración de inconvenientes:

a) Por lo que he podido comprobar uno de los más grandes inconvenientes de la tecnología informática es su vejez prematura. La ciencia, la informática, avanza tan rápidamente que en muy pocos años, quizá tres o cuatro, el sistema elegido se convierte en caduco e inservible. A mí me asombró —por ejemplo— el sistema registral «con apoyo electrónico» que en el año 1972 nos enseñaron con motivo del I Congreso Registral y yo ya —en la ponencia que llevaba y en otra posterior en el Congreso de Madrid— dije que aquel sistema había sido superado por nuevas técnicas y nuevos avances.

b) El uso incontrolado de la tecnología informática, en frase de MARTÍN PALLÍN (6), que afecta fundamentalmente a uno de los aspectos de la personalidad, cual es la vida privada o la intimidad. Pero a su lado el autor de la monografía antes citada, señala la delincuencia informática patrimonial, el fraude informático, manipulaciones en los cajeros automáticos mediante tarjetas provistas de banda magnética, la sustracción o copia de bases de datos o de programas, el espionaje y la piratería de

(4) ALEXANDER BERG, en la Introducción que citamos en la nota siguiente.

(5) YELENA SAPARINA: *El hombre cibernético*, BU Planeta, 1972.

(6) MARTÍN PALLÍN, en el prólogo de la obra de ROMEO CASANOBA, citada en la nota 3.

programas, sabotaje informático y agresiones al soporte material, etc. Este autor resume: la considerable incidencia por un camino u otro en el tráfico social ha puesto de relieve en las décadas pasadas la vulnerabilidad de esta tecnología ante su utilización abusiva como medio de control de los ciudadanos por las instancias poseedoras de las actuales fuentes de información, pero sobre todo, su vulnerabilidad en relación con el sistema de garantías propias de un Estado de Derecho.

c) Las enfermedades de las máquinas. YELENA SAPARINA, antes citada, dedica un capítulo de su obra a la comparación entre las enfermedades de los hombres y las de las máquinas y, con gran sentido del humor, rechaza la posibilidad de que el futuro de la medicina esté en las máquinas de diagnóstico. Pone muchos ejemplos, pero yo quiero destacar cómo el «ojo clínico» del médico es difícil que lo sustituya la máquina, pues si bien la máquina puede almacenar todos los síntomas que permiten detectar el cáncer, por ejemplo, también puede equivocarse. No hay que olvidar que en el campo del Derecho la escuela histórica utilizó el método «*dogmático de inversión*» y, situando en un lado los caracteres de los derechos reales y en otro los de los derechos de obligación, decidía cuándo estábamos ante uno u otro. Lo que sucedió es que esas figuras intermedias como el *ius in re*, *ius ad rem*, arrendamiento, opción, etc., quedaban sin encuadramiento posible.

Al lado de todo ello, hoy día se está detectando la existencia de un «virus informático» o «virus de los errores» que afecta al «diskette», pasando a la memoria y se sitúa en el disco duro contaminándolo. Una vez que se arranca la máquina —realizado el proceso de datos—, el virus se vuelve a instalar en la memoria, actuando de forma aleatoria sobre los documentos que son enviados a la impresora, en los que cambia o altera letras y números. Así lo explica FERNÁNDEZ-RÚA (7) refiriéndose a los especialistas del Instituto IRIS de Tel Aviv.

d) La fácil vulnerabilidad de la máquina y la gran posibilidad de que la información no sea completa y que no contenga los datos completos almacenados. Me aseguran —aunque no lo he experimentado— que introduciendo un imán puede borrarse toda la información, aunque quede, como es lógico, la copia de respeto. Pero aparte de ello existen manipulaciones fraudulentas a la entrada de datos («input»), en el programa, a la salida de datos («output») y manipulaciones a distancia, según nos cuenta ROMEO CASANOBA en su citada monografía.

No he creído nunca en las estadísticas —aunque políticamente en España están dando buen resultado— pues hay que partir de una verdad que normalmente no se dice, como tampoco se suministra a la máquina la

(7) FERNÁNDEZ RÚA, María, en ABC del 12 de septiembre de 1989.

totalidad de los datos que se solicitan y así es muy difícil que este instrumento sirva, por ejemplo, para adoptar decisiones políticas o basarse en ellos para predecir acontecimientos futuros. Recuerdo que JIMÉNEZ LOZANO en un periódico contaba al filo del último cónclave para la elección de Papa que ningún ordenador americano dio ganador a Wojtyla.

He querido reducir los inconvenientes a cuatro, lo mismo que sus ventajas, pero hay muchos más inconvenientes: el impresionante costo de ordenadores y programas; la inadmisión de los registros informáticos como medios de prueba, salvo que sean reconocidos por el Juez, la deshumanización que el sistema supone, la especialización en la técnica informática, etc. Aunque un posible balance de ventajas e inconvenientes, sin proyectar aun la técnica informática en la institución registral, es evidente que es preciso frenar este considerable avance y concretarlo a sus debidos cauces, para evitar vivir en una sociedad «con apoyo electrónico» ficticio o, por lo menos, con grandes posibilidades de que lo sea. Esta idea, sin embargo, no está en el ánimo del ciudadano y menos en el del científico, pues el primero acepta el sistema con auténtica despreocupación y el segundo varía limitada su «expectativa de ganancia». Desde mi punto de vista contemplo apesadumbrado una posible sociedad futura sin papel, con vídeos y máquinas informáticas, en la que habrá que jugar al mus o al ajedrez en solitario. Eso es desmoralizador. De juguete casero con efectos retroactivos (como leer un periódico atrasado) se ha convertido en punta de lanza de aplicaciones incalculables en el campo electrónico: algo así como «En busca del tiempo perdido». ¡Una lástima!

II. LA INFORMATICA Y LAS CLASES DE REGISTROS

Siendo la institución registral un medio técnico de información y publicidad, lógicamente debería ser una de las más idóneas para la implantación de la informática o establecer la informática al servicio de la institución. No obstante, es preciso partir de las dos grandes clases de Registros, el administrativo y el jurídico, para poder resolver el problema, pues entiendo que no todos los Registros son aptos para aceptar en su integridad esta técnica informática. Puede valer como primera afirmación que no es posible su utilización plena en todos aquellos sistemas registrales en los que el Registro nos brinde una «seguridad jurídica» total a quien inscribe fiado en la publicidad que le ofrece. Es decir, todos aquellos sistemas que en fase evolutiva no hayan alcanzado esa meta, pueden servirse de la informática, pero no los otros. Creo que para ello hay que partir de la diferencia entre los Registros administrativos y jurídicos, aun-

que esta clasificación ha sido negada por muchos en base de razones más o menos aceptables. Mi postura es claramente positiva a este respecto y se apoya no sólo en la Constitución española (art. 105), sino en determinadas disposiciones como puede ser la Ley de Sociedades Laborales, la normativa que regula el Registro de Aguas, etc. Pero el argumento más definitivo que ha esgrimido en otra ocasión es el que se deriva de nuestra vieja exposición de motivos de la Ley de 1861, donde ya claramente se distinguían ambos Registros. Sin necesidad de copiar literalmente todo el párrafo que se refiere a ello, me limitaré a lo esencial:

«Sin negar que los Registros de la Propiedad y de las Hipotecas puedan y deban venir en auxilio de la Administración en las arduas tareas que para beneficio público le están encomendadas, cree que esto debe entenderse sin detrimento de los principios de justicia y sin *desnaturalizar* los Registros distrayéndolos de su verdadero objeto, que es mejorar las condiciones de la propiedad inmueble, asegurar el crédito territorial y poner coto a fraudulentos engaños. Salir de ese terreno, considerar los Registros principalmente como un *censo de la riqueza inmueble*, dar intervención directa en ellos a la Administración conduce irremisiblemente a desconocer su carácter social, económico y *civil*, y a sacrificar lo principal a lo accesorio.»

Ante estos argumentos la doctrina va cediendo y admitiendo la distinción que hace años apunté en numerosas publicaciones (8) y que espero sea muy tenida en cuenta a la hora de posibles reformas sucesivas en las que el fenómeno informático está haciendo cosquillas a más de uno, que piensa como solución drástica, que eliminaría todo problema, la aceptación de la informática. Ello nos llevaría irremisiblemente a un Registro administrativo.

A) Los REGISTROS ADMINISTRATIVOS

¿Qué es un Registro administrativo? Es un banco de datos, un fichero, un archivo, un almacén. Pero lo que le distancia del jurídico es que la publicidad o información que ofrece es una publicidad «noticia», que no produce efectos. Sus datos pueden ser un posible medio de prueba, pero desvirtuados por cualquier otro. Resulta curioso cómo la misma Constitución española al hablar de las «asociaciones» en el artículo 22,3 considera que «deben inscribirse en un registro a *los solos efectos de publicidad*». No

(8) Por no citar diversos trabajos presentados en varios Congresos Internacionales y otros estudios publicados en diversas revistas, me remito a mis dos últimas obras: *Calificación jurídica, conceptos básicos y formularios registrales*, 1987 y *Estudios de Derecho hipotecario*, 2.^a edición, 1989.

creo que a los redactores de la Constitución se les pasase por la imaginación identificar lo que ellos llaman «*solos efectos*» de la publicidad, con la publicidad técnica a que se refiere el artículo 9,3 al garantizar el principio de «*seguridad jurídica*». Hacer público una cosa no es lo mismo que valerse de esa publicidad para que la misma produzca una serie de efectos que garanticen el principio de «*seguridad*».

El Registro administrativo que sólo produce una publicidad «noticial» y que viene a ser una especie de inventario de cosas y personas, es apto a la recepción de un sistema informático que permita las clasificaciones, las correcciones y la salida de datos sin problemas jurídicos que puedan producir efectos negativos en terceras personas. No pasan de ser medios de prueba.

B) Los REGISTROS JURÍDICOS

Los Registros jurídicos son otra cosa. Están basados en una publicidad «*efecto*» presidida por el principio de seguridad del tráfico jurídico y están asistidos por otros dos principios fundamentales la legalidad con su facultad calificadora y la publicidad que hace que el Registro sea exacto e íntegro, en forma provisional o *iuris tantum* o en forma definitiva *iuris et de iure*.

El objeto de la inscripción que es el dominio y los demás derechos reales exige para su publicación un riguroso control de validez del acto que los genera, lo cual se realiza —sobre todo en el sistema español— por el Registrador y bajo su exclusiva responsabilidad. Este control imprescindible para que los drásticos efectos que la publicidad produce tengan una base sólida en que apoyarse, dificulta enormemente la aplicación de una informática en el que el contenido del historial jurídico de la finca sea recibido en un soporte magnético expuesto a las contingencias que hemos señalado antes al apuntar los inconvenientes que no se entienden compensados con las ventajas.

Ni la máquina puede sustituir al hombre en su función del control de validez, de selección de lo real frente a lo obligatorio, ni en la misma —caso de que se llegase a esa posibilidad— cabrían en ella los múltiples casos que la realidad de la vida jurídica ofrece. Solamente como un «*elemento accesorio*» el sistema informático puede prestar un indudable servicio en la formación de índices, en los cálculos matemáticos de cantidades, en el seguimiento del documento, en la realización sobre los clásicos soportes de los libros de inscripciones los asientos correspondientes, en la formación de las estadísticas, en la rendición de cuentas de impuestos, etc.

III. LA INFORMATICA EN EL SISTEMA ESPAÑOL

Resulta sumamente difícil decir algo nuevo en esta materia donde ya he aportado a diversos Congresos Internacionales varias comunicaciones (9) en las cuales venía a sentar la misma conclusión: solamente la informática y su técnica caben en el sistema español como «*elementos auxiliares*» de trabajo, pero no pueden sustituir el sistema actual so pena de convertirlo en uno de «transcripción». Creo que en una de las últimas comunicaciones citaba alguna frase o frases de J. PETER (10) que son el reflejo de lo que está ocurriendo en el sistema español: «Lo más difícil de aprender en la vida es qué puente hay que cruzar y qué puente hay que quemar» y aquellas otras que se refería cuando uno va en un caballo a galope y de repente se presenta el precipio: lo prudente es parar en seco el galope del caballo y ver si se puede salvar el precipio. Quizá esta sea la tónica que ha presidido los sucesivos avances de mecanización e informatización del sistema español, que adoptó la escritura a máquina o por otros medios mecánicos, los libros con hojas movibles, la fotocopiadora, la mecanización de la publicidad formal, la formación de índices y el envío de los mismos a un Registro Central informatizado, etc.

Han sido avances pensados, graduados y, sobre todo, aceptados tanto en cuanto no pueden dañar la naturaleza del sistema y la esencia del mismo. En la última Asamblea General del Cuerpo del año 1988 se propuso la instalación de un ordenador en todos y cada uno de los Registros con capacidad para realizar las siguientes operaciones auxiliares: índices de personas y fincas, seguimiento de documentos, gestión económica, estadísticas y tratamientos de textos. En el fondo, lo que he apuntado anteriormente. A esto se añadió la instalación de un Telefax en todos y cada uno de los Registros con la intención de que el mismo sirva de vehículo para la presentación de documentos. Aparte de reseñar los diferentes ordenadores que pueden servir para todo ello, se estudian las funciones registrales susceptibles de informatización como son las ya dichas, el tratamiento de recuperación de datos registrales por medios informáticos, la microfilmación, las ventajas del sistema de carpetas, el sistema

(9) CHICO Y ORTIZ, J. M.^a: «Presente y futuro del principio de calificación registral» (Primer Congreso Internacional, Buenos Aires, 1972), «Base física de la finca y mecanización del Registro» (Segundo Congreso Internacional, Madrid, 1974), «Relaciones entre el Registro y el Catastro» (Cuarto Congreso Internacional, México, 1980), «Tecnología y reconversión registral» (Sexto Congreso Internacional, Madrid, 1985), «Cibernética, Derecho y Registro de la Propiedad» (Conferencia en el Seminario de Derecho hipotecario de Extremadura, 1974, en colaboración con J. GARCÍA VALDECASAS), etc.

(10) J. PETER, Dr. LAURENCE: *El Plan de Peter, El principio de Peter y Las fórmulas de Peter* (Una propuesta de supervivencia), Plaza y Jané, 1984.

digitalizado de conservación de archivos, la conexión entre los distintos Registros y el Servicio Central de índices, etc.

Como se ve la tendencia es ir aceptando todos aquellos elementos que puedan facilitar y agilizar la realización de las operaciones materiales del procedimiento registral. Estudiar aquí cada una de ellas sería excederse de los límites que me he impuesto y, por ello, entiendo que solamente cabe apuntar alguna idea sobre la pretendida instalación del Telefax. Yo he visto funcionar el aparato y entiendo que puede servir para todo, menos para hacer una presentación documental en el Libro Diario con visos de credibilidad. El Telefax —aparte de que muchas veces cuesta reconstruir lo que pretende transmitir— es una enorme tentación de falsificación documental. Por ello, y por otras muchas razones, creo que el asiento de presentación que pueda practicarse por la documentación que el mismo envía debe ser «*provisional*» con la duración precisa para que pueda confirmarse con la presentación de la documentación original o cancelarse si la misma discrepa de la enviada. El respeto que merece la función calificadora y la posible responsabilidad del que la ejerce así lo aconseja. Y dicho esto pasemos a examinar los dos grandes impedimentos que hacen inviable la aceptación plena del sistema informático: la calificación y la responsabilidad, aparte de la esencia del sistema.

A) LA FUNCIÓN CALIFICADORA

Todos sabemos que la función calificadora en un sistema de *transcripción*, idóneo para ser informatizado plenamente, es mínima o inexistente: el documento se compara con la instancia y si coinciden se transcribe. Esto es en general, pues en sistemas que aceptan esta forma de organizar y llevar el Registro existen algunas variantes. Son Registros que están bordeando el calificativo de «*administrativos*» donde no existe la «inexactitud e integridad registral» ni legitimación, ni fe pública y, por ello, el que adquiere confiado en lo que el Registro publica no es mantenido en su adquisición, como en los jurídicos.

Para que estos drásticos efectos justifiquen el principio de la seguridad en el tráfico jurídico es preciso que tengan el control de la calificación que no puede detenerse en las circunstancias puramente formales del documento, sino que es preciso llegar al fondo del mismo para averiguar la validez del negocio que hace surgir el derecho que ha de inscribirse. No voy a caer en la tentación de tratar de encuadrar la función calificadora del sistema español, pues son muchos los trabajos en los que me ocupo del

tema (11) y de ahí que ahora lo que interesa es averiguar el contenido de esa actividad que constituye uno de los peldaños fundamentales del procedimiento de registración. HERNÁNDEZ GIL (12) apuntó los tres aspectos en lo que se desarrolla la actividad: interpretación, calificación y establecimiento de consecuencias jurídicas. Sin perjuicio de ello y partiendo de que la máquina pudiera dejar de ser «estúpida», convertirse en inteligente y llegar a pensar, sería difícil sustituirla por la labor personal, aun cuando el proceso esté basado en la lógica. Se habla en la actualidad de máquinas capaces de interpretar el lenguaje, la escritura, las imágenes visuales e incluso de formular conceptos, pero así todo en la labor calificadora hay tantos matices y tantas valoraciones que difícilmente la máquina puede abarcar todas ellas. Veamos, en un esquema rápido, la actividad que implica la función calificadora:

a) *Adecuación de la realidad jurídica con la registra!*. Frente al documento que contiene el negocio creador del derecho que se va a inscribir la primera actividad del Registrador es averiguar si el mismo figura inscrito y a nombre de quién está. Ello es la gran exigencia que imponen los principios de tracto sucesivo, de legitimación y de especialidad.

Es indudable que estas labores sí pueden ser suplidas por la máquina. Un gran fichero no solamente de personas, sino de fincas permite la identificación de aquéllas y de éstas. En este sentido es importante la actividad informática ya que basándose en ella y trabajando conjuntamente con la institución catastral podría llegarse a un pleno paralelismo entre Registro y Catastro.

La verdad es que esta primera fase se basa en operaciones materiales de identificación y de ahí que, aunque es fundamental y forma parte de la calificación, pueda tener el elemento auxiliar de la informática.

b) *Labor jurídica de fondo y legislativa*. Si en el sistema español jugara el principio del *numerus clausus* y si la vida jurídica no ofreciera la posibilidad infinita de modalidades contractuales y situaciones diferentes, quizá la máquina podría tener su entrada mediante lo que antes apuntamos: el método dogmático de inversión (dadas estas premiss, estas son las consecuencias). No es así. Aquí hay que averiguar, negocio por negocio, acto por acto, la validez de los mismos, la observancia del principio de legalidad y la separación de lo que es real de lo que sólo tiene efecto entre las partes.

(11) CHICO Y ORTIZ, J. M.^a: «La función calificadora: sus analogías y diferencias con otras» (Cuarto Congreso Internacional, México, 1980), «Grandeza y servidumbre de la función registral» (Conferencia en el Ateneo Hispano-Rióplatense de Derecho Registral, 1981) y «Calificación jurídica, conceptos básicos y formularios registrales» (Madrid, 1987).

(12) HERNÁNDEZ GIL, A.: *El Abogado y el razonamiento jurídico*, Madrid, 1975.

No cabe duda que en esta labor la máquina puede ofrecer un auxilio en materia de legislación, jurisprudencia y doctrina, suministrando los datos precisos a tener en cuenta para la decisión final, basada previamente en una interpretación de todo ello. La decisión final, esto es, el establecimiento de consecuencias jurídicas está fuera del alcance de la informatización, ya que sólo con pensar que los defectos o las faltas pueden ser «*subsanales o insubanales*», hace descartar cualquier intento de acercamiento a la informática, ya que la diferenciación de una y otra por sus efectos es clara, pero no ofrece unos criterios previos, pues la decisión del Registrador se realiza caso por caso y supuesto por supuesto. Los intentos doctrinales para llegar a una «*teoría general*» de la diferenciación entre faltas subsanales e insubanales ha tropezado siempre con la variedad del problema que se ofrece. Es decir, no estamos ante una jurisprudencia de *conceptos*, sino ante una de *problemas*.

c) *Labor creadora*. Aparte de la actividad registral hecha realidad en lo que yo he llamado «*calificación anticipada*» aconsejando la forma y manera en que se debe estructurar el acto para ser inscrito en el Registro y esa actividad de emitir informes acerca de la situación jurídica de una finca, el Registrador al extractar el título que se le presenta a inscripción «*construye*» el asiento que va a reflejar el derecho inscrito. No es una construcción arbitraria, sino una construcción meditada, donde aparte de las circunstancias físicas de la finca y de la titularidad ha de hacer constar —y para ello *comprobar*— las posibles cargas que afectan al derecho y reflejar en el fondo de la inscripción las diferentes modalidades del negocio jurídico en cuanto puedan tener transcendencia real.

No cabe duda que hay inscripciones u otros asientos que suelen tener semejanza y las variaciones son mínimas, pero a su lado surgen infinidad de casos que exigen una labor minuciosa de selección. A la máquina, para que lo transcriba, habría que darla el modelo, pero como estos son imprevisibles habrá que esperar a que «*piense*» y «*razone*». La Resolución de 26 de octubre de 1973 habla de la labor creadora realizada por órganos cualificados como son los Registradores.

Todo ello nos lleva —*afortunadamente*— a rechazar el uso de la informática. Y creo que incluso en aquellos sistemas donde el asiento se realiza por medio de encasillado, sería difícil la admisión de la máquina. Solamente los que aceptan la «*transcripción*» del documento son propicios a la total mecanización o informatización. Pero, como hemos dicho, ello acarrearía en el sistema español el tránsito de un Registro jurídico a uno administrativo.

B) LA RESPONSABILIDAD DEL REGISTRADOR

Entiendo que el sistema español que impone al Registrador la responsabilidad frente a su actuación es la grandeza de la función, más que la servidumbre de la misma. Y digo esto porque la responsabilidad hace independiente la función y además personal. Ello, por supuesto, exige una especialización y un conocimiento del Derecho para poder sostener su decisión. En esto hay otro gran argumento para señalar diferencia entre los Registros administrativos y los jurídicos, pues en los primeros la responsabilidad subsidiaria del Estado quita «celo» a la actividad del funcionario, aparte de que en ellos no existe función calificadora.

En un esquema muy sintético vamos a ver las diferentes responsabilidades en que puede concurrir el Registrador español en su función calificadora, sobre todo en relación con el proceso informático en su aceptación parcial, como elemento auxiliar. Antes hemos apuntado los dos momentos en los que la máquina juega un papel especial: la introducción de datos y la salida de los mismos. No hace mucho, en una reunión habida en Madrid a la que asistieron muchos Registradores de la Comunidad Europea, hice una pregunta a uno de ellos en relación con la publicidad formal basada en el juego de la informatización. ¿Cómo se regula la responsabilidad del Registrador en la expedición de certificaciones? Y la contestación fue: si presencia la entrada de datos responde. Pero a mi entender creo que es tan importante el control de la entrada, como el de salida. Es más, entiendo que el de la salida es crucial para medir la responsabilidad, pues teniendo en cuenta todos los posibles ataques, agresiones, delitos, manipulaciones, piratería, etc., que sufre la informática, la labor registral tendría que extremarse en el decisivo momento de la salida de la información que es la que va a reflejar la certificación registral. Y si para evitar todo fallo que puede generar responsabilidad es preciso el cotejo y la comprobación, deja de ser útil y aconsejable la informática que remedia urgencias, pero que puede provocar graves consecuencias. En el marco normativo la responsabilidad registral es preciso destacar el artículo 106,2 de la Constitución española donde se concede a los particulares «el derecho a ser indemnizados por toda lesión que sufran en cualquiera de sus bienes, salvo en los casos de fuerza mayor, siempre que la lesión sea consecuencia del funcionamiento de los servicios públicos». Apurando un poco la dicción constitucional habría que pensar en que esa responsabilidad no alcance al Registrador, ya que si bien presta un «servicio público», el Registro no es nunca un «servicio público» en contra de lo que ha venido opinando LÓPEZ MEDEL (13), pero partiendo del principio de responsabilidad del

(13) LÓPEZ MEDEL, J.: *Teoría del Registro de la Propiedad como servicio público*, Madrid, 1959.

artículo 1.902 del Código Civil y rechazando la responsabilidad «*contractual*» y el sistema de responsabilidad «*subsidiaria*», el cuadro que presenta la legislación es el siguiente:

a) *Responsabilidad civil* Es la derivada de la responsabilidad «*extracontractual*» que exige la existencia de un acto humano, ilicitud y la existencia del daño. Las causas las enumera el artículo 296 de la LM y se basan en los errores, inexactitudes, así como los casos de malicia o negligencia del Registrador (art. 297 LM).

b) *Responsabilidad penal* Que puede ser exigida al Registrador en base de la existencia de un delito o falta cometidos en el ejercicio de sus funciones. Las causas que pueden dar lugar a esos delitos, por lo que al tema tratado se refieren, son los de falsedad en documento público, infidelidad en la custodia de documentos, etc.

El problema está en si cabe hablar de delito y, por tanto, de responsabilidad penal, en los casos de manipulación de datos o del programa. Parece ser que el delito que más encaja en estos casos es el de falsedad en documento público, según apunta ROMEO CASANOBA en su monografía tantas veces citada. En todo caso —como dice el autor señalado— sería preciso que los datos se incorporen a un soporte (en este caso la certificación registral), que la manipulación deba ser atribuida no al ordenador, sino al autor de la manipulación, que los datos se incorporen al tráfico jurídico y que el delito revista alguna de las modalidades de que habla el artículo 302 del Código Penal (entre ellas está la «aseveración de lo que no es verídico, aunque el documento sea legítimo»). Para la tipificación y existencia del delito se exige un elemento intencional (intención de producir un perjuicio) y la existencia de ese perjuicio. En suma, que en nuestro Derecho positivo no existe una garantía real de incriminación general de todas las conductas de manipulación de datos informatizados.

El problema está en si la responsabilidad penal —caso que se diera el supuesto— es o no personalísima y entendemos que si lo es de tal forma que el Registrador nunca respondería penalmente de la posible actuación de sus oficiales y empleados, pues los artículos 292 y 299 de la LM solamente se refieren a las «*indemnizaciones y multas*».

La verdad es que en las propuestas de la Asamblea General solamente se contemplaba la formación del personal de los Registros a través de unos cursos de informática, sin que para nada se hable del manejo de la máquina por el Registrador, lo cual reduce considerablemente las sospechas sobre el posible autor de la manipulación.

c) *Responsabilidad disciplinaria*. Esta materia que es totalmente ajena al tema que contemplamos está regulada por los artículos 563 a 584 del RM, recientemente reformados por el Real Decreto 1526/1988, de 16 de diciembre.

De todo lo dicho se deduce que la actividad registral a través de la cual se hace efectiva la calificación está íntimamente unida a la responsabilidad y, de ahí, que ésta sirva de acicate para que aquella se ejerza en toda su pureza, fiabilidad y objetividad, pues aparte de que si no fuera así surgiría la responsabilidad, es preciso tener en cuenta que el principio de la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario exige una diligencia extremada en su ejercicio. Si el sistema informático se introduce en su plenitud sería injusto mantener en un Registro «administrativo» de transcripción esa responsabilidad. Y si se mantiene el Registro «jurídico» y se va más allá de lo que permite el sistema brindaríamos grandes posibilidades de que la calificación no fuera viable y que la publicidad formal adoleciese de una serie de lagunas que convirtiesen los pocos casos de responsabilidad en la regla general. Terminemos, por tanto, con la famosa frase de mi paisano MIGUEL DELIBES (14) al considerar que todo avance lleva consigo un retroceso, lo mismo que la escopeta: mata, pero da el culatazo.

JOSÉ MARÍA CHICO Y ORTIZ
Registrador de la Propiedad

RESUMEN

El trabajo ofrece tres partes en las que se desarrolla la relación de la informática con el Registro de la Propiedad:

— En la primera se estudia el fenómeno de la informática y su influencia en la vida actual, al mismo tiempo que se señalan las ventajas de su utilización y los grandes inconvenientes que ello supone. Todo en una forma general.

— En la segunda parte ya se plantea en forma directa la posible aplicación de la informática en forma plena o menos plena a la institución registral. Para ello se parte de la base de la diferenciación de las dos clases de Registros (administrativos y jurídicos) y la imposibilidad de aplicación a los últimos, salvo en forma auxiliar.

— En la tercera parte se hace una historia de la evolución del sistema español en orden al fenómeno informático y se estudian en profundidad los dos grandes obstáculos que se oponen a su admisión plena: la función calificadora, de difícil sustitución por la máquina, y la responsabilidad personal del Registrador en su triple dimensión: civil, penal y disciplinaria.

(14) MIGUEL DELIBES SETEIM, obra citada en la nota primera.