

ECONOMÍA SOSTENIBLE Y SEGURIDAD

EL pasado día 19 de marzo se aprobó por el Consejo de Ministros el Proyecto de Ley de Economía Sostenible, cuya finalidad es enormemente ambiciosa: introducir reformas que modifiquen nuestro sistema productivo.

Al margen del mayor o menor acierto en la consecución de ese difícil objetivo, el proyecto afecta al Notariado en dos grandes ámbitos: simplificación de trámites en la constitución de sociedades y mejora de las bases de datos del Catastro, en lo relativo a algo tan importante como que la realidad catastral sea conforme con la realidad física de los bienes inmuebles.

La constitución de sociedades

PARA alcanzar el primer objetivo, los Gobiernos de los últimos ocho años han introducido reformas en nuestro sistema de constitución de sociedades que siempre han tenido dos grandes finalidades: de un lado, abaratar costes y, de otro, reducir los tiempos de constitución. Desde el Notariado ya se ha analizado hasta la saciedad que en nuestro país se tiende a confundir dos conceptos: constitución con puesta en funcionamiento de la sociedad. El primer concepto atiende al cúmulo de “trámites” que se han de superar para entender jurídicamente constituida una sociedad –así, desde la reserva de denominación hasta el NIF definitivo, pasando por la escritura de constitución y la inscripción en el registro o la legalización registral de libros. El segundo se refiere al elenco de trámites administrativos, generalmente licencias, que se requieren para desarrollar una actividad económica a través de una sociedad.

Ambos conceptos, en apariencia sencillos de diferenciar, se mixtifican sin embargo en informes que son tenidos muy en cuenta por la comunidad internacional, incluso en materias de *rating*. Nos referimos al *Doing Business* que elabora anualmente el Banco Mundial.

No reiteraremos aspectos ya explicados desde estas líneas. Simplemente, comentar tres cuestiones. Primera, la constitución de sociedades no es el principal problema de nuestro país. En España es complicado poner en funcionamiento una sociedad, esto es, que despliegue su actividad económica por la pléyade de trámites –licencias autonómicas y locales– que han de conseguirse y sobre las que veremos si en algo ha servido la ley omnibus que ha acompañado a la transposición de la Directiva de servicios. Lo cierto es que el Proyecto de Ley de Economía Sostenible no introduce modificación alguna en este capital aspecto.

Segundo, se ha vuelto a incidir en la constitución de sociedades, que se insiste no es el principal problema –de media una sociedad se tarda en constituir unos treinta y seis días, frente a los más de tres meses que puede tardar una Administración en dar la licencia–; y esa incidencia se ha centrado en dos ámbitos: primero, exigir de notarios y registradores que se maximice el uso de las nuevas tecnologías y, segundo, abaratar el coste de la intervención de notarios y registradores.

Uso de las nuevas tecnologías

EN lo que se refiere al uso por los notarios de las nuevas tecnologías, el proyecto de ley no significa modificación alguna, puesto que, por ejemplo, desde las notarías se ob-

tuvieron por vía telemática 25.608 NIF de sociedades en 2007; 29.248, en 2008, y 28.423 en 2009. Igualmente, se obtuvieron en los años 2007 a 2009 25.732 denominaciones sociales por vía telemática y en ese mismo período se presentaron telemáticamente en los registros de la propiedad y mercantiles 3.178.888 escrituras públicas, de las que gran parte fueron en los registros mercantiles. Quiere decirse con ello, que el proyecto de ley reconoce, ampara y potencia ese uso que de las nuevas tecnologías ha hecho el Notariado, por lo que el mismo sólo debe calificarse de éxito.

Respecto del coste de notario, el proyecto implica un gran recorte, lo que no se compadece con el número de servicios que desde una notaría se presta en este ámbito y que no se agota con la mera constitución de la sociedad. Tras ésta viene otra serie de funciones poco conocidas pero de enorme valor para la Administración, como es la labor del Notariado en el ámbito de la prevención del fraude fiscal y del blanqueo de capitales. Sea como fuere, esa decisión gubernamental es la que es y a la misma ha de estarse, porque el notario es un funcionario público.

Tímida incidencia en el ámbito registral

LA tercera y última cuestión se refiere a la tímida incidencia que el proyecto ha tenido en el ámbito registral. Ya el *Doing Business* aclaraba de manera objetiva y meridiana que en España la dilación en la constitución de sociedades viene dada por la intervención registral –así, el registro interviene antes del notario en la reserva de denominación y con posterioridad al notario en la inscripción y legalización de libros–, ya que la misma es según el Banco Mundial de treinta y tres días. Nótese que la comparación no deja lugar a dudas: el notario un día; el registrador treinta y tres.

Decimos que, desgraciadamente, el proyecto ha incidido de forma tímida porque, si bien ha establecido plazos más reducidos para el registrador, no soluciona la raíz del problema. Así, no se trata de que el registrador o el registro desaparezcan; es algo menos traumático, puesto que hubiera bastado con introducir algún tipo de coerción para el caso de que el registrador incumpliera el plazo o acudir a las experiencias comparadas para extraer una conclusión: en Europa, generalizadamente, el Registro Mercantil es una institución que dando solo mera publicidad, como en España –recuérdese que no es un registro estrictamente jurídico como el de la propiedad–, se apoya en la calidad de la documentación que se presenta al mismo para dependiendo de ella aliviar, acelerar o, sin más, dar por buenos los negocios o actos jurídicos realizados extrarregistralmente cuando se han efectuado ante un funcionario público. El Proyecto de Ley de Economía Sostenible no ha dado estos pasos; veremos si su contenido es suficiente.

Mejora de las bases de datos del Catastro

EL segundo aspecto objeto de atención por el proyecto es el Catastro y la necesidad de que éste sea conforme con la realidad física de la finca. España es, lamentablemente en este tema, una rara avis. Así, tenemos de un lado un Registro de la Propiedad que es voluntario y que se encarga de dar certeza jurídica de las titularidades, pero no certeza jurídica de la descripción física de las fincas. Es sin duda un contrasentido que en pleno siglo XXI el Registro de la Pro-

JURÍDICA

iedad carezca de eficacia en el plano físico, máxime cuando se inscriben bienes tangibles –así un piso o una finca–. Ahora bien, ese aparente contrasentido tiene plena razón de ser si se atiende al hecho de que en España, al igual que en toda Europa, existe un registro fiscal y obligatorio cuyo objeto es el ámbito físico y que se denomina Catastro. ¿Dónde reside la anomalía española? En algo muy fácil de entender: en toda Europa Registro de la Propiedad y Catastro o son lo mismo (Holanda, por citar un solo ejemplo) o describen físicamente las fincas del mismo modo y con arreglo a una misma base de datos *geo-relacionada* al terreno.

Perjuicios para el ciudadano

EN España, por el contrario, no. Registro y Catastro son “agua y aceite”; el primero no da certeza jurídica de la realidad física; el segundo sí; el primero no utiliza y además promueve descripciones y sistemas de identificación carentes de efectos jurídicos, pero alternativos a los de Catastro –así, sistema GEOBASE o código IDUFIR–. Por el contrario, el Catastro, a quien legalmente compete dar certeza de la realidad física –bases cartográficas y referencia catastral–, tiene y debe pasar por el *fielato* del Registro, en lo relativo a la certeza jurídica de quiénes sean los titulares, cuando es público y conocido que, por ejemplo, el impuesto de bienes inmuebles se gira a quien según Catastro sea propietario, lo que sucede también con las imputaciones que efectúa la Agencia Tributaria en las declaraciones de IRPF respecto de las titularidades de bienes inmuebles, siendo así que ni el ayuntamiento ni la Hacienda estatal atienden a lo que diga el Registro.

Lo expuesto, en apariencia abstruso, es de una enorme gravedad y trascendencia porque afecta directamente a los ciudadanos de a pie, esto es, a todos aquellos que no tienen por qué acudir a “n” ventanillas para resolver un sinfín de discrepancias entre cómo describen un mismo bien Registro y Catastro, máxime cuando ambas instituciones dependen de la misma Administración Pública: el Registro de la Propiedad del Ministerio de Justicia y el Catastro del Ministerio de Economía y Hacienda. Pero es más, no sólo con ser este extremo importante es el único: esa ineficiencia estructural ha tenido relación directa con la existencia de un mercado opaco como ha sido el de la vivienda en los años de bonanza inmobiliaria. De todos es conocido que en España si eres un promotor de Vigo y quieres construir en Figueras, careces de un medio público adecuado para conocer qué está haciendo el ayuntamiento de turno, lo que genera actuaciones de todos conocidas, que podrían resolverse si existiera una información real y *on line* sobre el territorio desde todos los puntos de vista: físico y jurídico, incluido el urbanismo.

En este caldo de cultivo, el Catastro ha llevado adelante en los años pasados una actuación modélica. Así, la Oficina Virtual del Catastro es un ejemplo de informatización de un cúmulo ingente de información, de modo que es posible acceder telemáticamente a su contenido para conocer *on line* cómo tiene *catastrado* un bien. Nada de ello es predicable del Registro de la Propiedad. En esta situación, ¿qué ha hecho el Proyecto de Ley de Economía Sostenible? La respuesta es muy sencilla: mejorar el procedimiento y desatender cualquier solución del fondo del asunto.

Así, el proyecto avanza en línea con lo que es adecuado y plausible: se pretende mejorar la coordinación de la realidad física con la catastral, dejando al margen la registral, para lo que se regula un procedimiento en el que en presencia de un funcionario público –notario– todos y cada uno de los afectados manifiestan si la finca objeto de transmisión es la que consta en Catastro y se corresponde con la realidad física, articulándose un procedimiento de resolución de discrepancia para caso contrario.

Sin embargo, el proyecto no aborda el fondo del asunto que es tan simple como solucionar la dualidad de instituciones para publicitar lo mismo, esto es, la titularidad y descripción física de la finca, en línea con lo que sucede en Europa. Esta auténtica reforma estructural había sido además anunciada por el Consejo de Ministros en su Acuerdo de 14 de agosto de 2008, pero sin embargo carece de reflejo alguno en el Proyecto de Ley de Economía Sostenible que, por ello, es una oportunidad perdida.

Atender las demandas sociales

POR último, y desde estas líneas, debemos pedir del Legislador y del Ejecutivo una reflexión global. En Filosofía del Derecho enseñan que el Legislador ha de atender a la realidad social para impulsar reformas que capten el sentido de la necesidad pública y le den una solución que persiga el bien común.

Pues bien, el Notariado lleva ya algunos años efectuando encuestas para conocer qué opinan la sociedad y los profesionales jurídicos de la actuación notarial. Esas encuestas las efectúa Metroscopia, empresa de solvencia más que conocida. Analizando los dos objetos previstos en el Proyecto de Ley de Economía Sostenible, resultan muy significativas las respuestas. Por ejemplo, en constitución de sociedades, los profesionales jurídicos que han constituido las mismas opinan que la intervención del notario es positiva (87 por ciento del total); un 67 por ciento de ellos opina que el tiempo de la intervención notarial no fue excesivo, mientras que el mismo grupo en un 73 por ciento considera que la dilación viene dada por los trámites registrales y por las licencias autonómicas y locales.

Igualmente opinan en relación con el uso de las nuevas tecnologías por los notarios respecto del Catastro, así como de la posibilidad de que el notario pudiera conocer *on line* el contenido registral de la información acerca de la titularidad de un bien, ya que los encuestados consideran que tales posibilidades implican un ahorro significativo de costes (59 por ciento) y que les resultaría más seguro el sistema si el notario pudiera acceder al contenido del registro al tiempo de la autorización de la escritura de venta en un 79 por ciento.

Las conclusiones de la encuesta no pueden ser más terminantes. Sólo basta que el Ejecutivo y el Legislativo recojan lo que es un sentir social y lo transformen en norma, puesto que ésa es su función y no otra. Queda tiempo para conseguir estos objetivos. Al Proyecto de Ley de Economía Sostenible le aguarda una compleja tramitación parlamentaria, en donde sería deseable que, si el equilibrio político lo permite, se afinara el mismo en beneficio de los usuarios del sistema y de un modelo económico más competitivo y moderno. Sólo resta voluntad política.

