

CONCLUSIONES TEMA 1: ORGANIZACIÓN DE REGISTROS

1. Se destaca la importancia del Sistema del Folio Real como ordenador de derechos reales y como base de la confianza del Sistema por cuanto facilita la identificación de los Derechos transmisibles y protegidos que permiten el Desarrollo económico y la paz social.

El registro de derechos no se limita a atenuar , sino que prácticamente elimina la asimetría informativa entre los contratantes en todas las dimensiones jurídicas en que opera. Cuando excepcionalmente no lo consigue, se debe a que las leyes reconocen rango real a diversas cargas ocultas, con frecuencia derivadas de diversas finalidades públicas.

Con excepción a estas cargas extraregistrales y gracias a la eficacia del registro de derechos, las titularidades están claras, no existe ningún “gap” registral durante el cual peligren los derechos, y tanto los tiempos como los costes incurridos para adquirir inmuebles y formalizar y ejecutar hipotecas son inferiores.

Para lograr estos resultados, el registrador ha de ser independiente de todas las partes, incluidas tanto las que instan a la inscripción como los terceros potencial o efectivamente interesados. Los derechos reales obligan a todos y, para proteger los intereses de todos, quienes supervisan su creación han de ser independientes de las partes actuales o potenciales.

2. Los Registros de la Propiedad deben incorporar la informática como método de trabajo pero siempre subordinando los procesos informáticos, las normas, reglas jurídicas y principios hipotecarios.
3. El registro de la propiedad no está aislado, se coordina con otras instituciones, cumpliendo su función jurídica respecto de las titularidades de los derechos.
4. Se destaca la preeminencia del contenido de los registros jurídicos sobre el contenido de los registros administrativos, ya que la pertenencia de los derechos de la propiedad, en cuanto a derechos civiles, no procede estar tutelados por normas administrativas.
5. Para los Registros de la Propiedad es esencial la identificación de las fincas, con independencia de la exactitud métrica,

6. Es importante la colaboración de los Registros de la Propiedad con los sistemas catastrales, pero siempre considerando que el registro y el catastro tienen orígenes y finalidades diferentes y funciones distintas
7. Independencia. En un mundo de intercambios impersonales, en el que la información es imperfecta y varía de un contratante a otro, no es posible alcanzar soluciones cooperativas autocomplibles y requiere la intervención de un tercero, una institución que:
 - a. proporcione la información suficiente para contratar y;
 - b. Vigile, por medio de la calificación cuando los contratantes se apartan del cumplimiento de la legalidad. El Registro de la Propiedad es el medio a través del cual el Estado se comporta como un tercero imparcial en el ámbito de la contratación de los derechos de propiedad, ejerce funciones de poder público neutral, y asegura la neutralidad de los organismos políticos. Esta fijación de titularidades inmobiliarias, la mantienen inalteradas frente a las partes, a terceros y al poder público, y ello garantiza los principios que inspiran los Registros de la Propiedad: La inatacabilidad o fe pública en su grado máximo. En esto la función del Registro se aproxima a la judicicial.

Por consiguiente este imperativo de independencia respecto a todos implica diversas pautas organizativas. Primera, el registro ha de estar organizado necesariamente como monopolio territorial, de modo que las partes no sean libres para escoger registro o juez, sino que se les asigna sobre la base de un criterio de competencia territorial. Segunda, el funcionamiento del registro ha de basarse en incentivos que garanticen la cualificación y motivación de los registradores, la calidad jurídica de las decisiones y la sustentabilidad de los procesos. Para ello, son necesarias fórmulas que aseguren la entrada y permanencia de capital profesional, que liguen su retribución y rendimiento, que hagan al registrador personalmente responsable de sus decisiones, y que hagan al usuario responsable por los costes que origina.