



TRIBUNA ABIERTA

160 AÑOS DE UNA SÓLIDA INSTITUCIÓN

POR MARÍA EMILIA ADÁN

El Registro de la Propiedad es una institución sólida, flexible y adaptable a todas las situaciones jurídicas

La agenda 2030 de la ONU expresa su compromiso con el desarrollo económico y social, exigiendo, el ODS 16, la creación de instituciones eficaces, responsables e inclusivas.

Una necesidad similar se manifestó a mediados del siglo XIX, como nos relata la Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria de 1861. Se decía que las leyes vigentes en aquel momento «ni ejercen saludable influencia en la prosperidad pública, ni asientan sobre sólidas bases el crédito territorial». En esta situación, «la reforma era urgente e indispensable para la creación de bancos de crédito territorial, para dar certidumbre al dominio y a los demás derechos en la cosa, para poner límites a la mala fe y para liberrar al propietario del yugo de usureros despiadados». Con el reto de favorecer el progreso de los ciudadanos se aprobó en 1861 la Ley Hipotecaria, cuyo 160 aniversario hoy celebramos.

El Registro de la Propiedad es una institución sólida, flexible y adaptable a todas las situaciones jurídicas. A lo largo de los años ha dado soporte a diversos conceptos del derecho de propiedad, conviviendo con regímenes políticos opuestos. Ha sabido aunar tradición y modernidad, consagrando principios como los de legitimación, fe pública, tracto sucesivo y legalidad, siempre acompañados de las tecnologías propias de cada momento histórico al servicio siempre del ciudadano.

Creó un registro en cada cabeza de partido judicial, para «procurar por medios indirectos que los capitales no vayan todos a buscar las empresas mercantiles e industriales, sino que también vengán en auxilio de la propiedad territorial y de la agricultura». Hoy contribuye al desarrollo rural apoyando las políticas de inversión desti-

nadas a evitar la despoblación. Dinamizó el crédito territorial, favoreciendo la generalización a amplias capas sociales de las hipotecas como garantía para obtener crédito. Democratizó la vivienda en propiedad.

Una institución que apoya mecanismos de equidistribución, como el urbanismo, cualquiera que sea la legislación autonómica aplicable, favoreciendo la unidad del mercado inmobiliario. El registro es hoy colaborador necesario en la protección del medio ambiente, del patrimonio cultural y del dominio público: de la sostenibilidad.

La lucha contra los delitos cuyos indicios resultan del Registro, en estrecha relación con los Cuerpos y Fuerzas de Seguridad del Estado, está presente desde el inicio, canalizándose desde el 2015 a través del Centro Registral Antiblanqueo y el Registro de titularidades reales. La adaptación tecnológica permite procesos registrales totalmente telemáticos, utilizando la firma electrónica, aunque manteniendo en paralelo el servicio presencial para evitar la brecha digital.

En el centro de la Institución siempre las personas: los titulares de los derechos; los ciudadanos a quienes el Registro asiste; y las personas que lo sirven: los registradores y sus equipos. Una buena ley requiere buenos profesionales que la apliquen. El legislador optó por crear la figura del registrador, atribuyéndoles en exclusiva el control de legalidad de la documentación que accede al Registro para acogerse a los fuertes efectos de la inscripción. El legislador exigía que «tuvieran conocimientos científicos», «prestigio», que «inspiraran confianza», que aplicaran las leyes acercándolas a las necesidades sociales, con independencia e imparcialidad.

Durante la pandemia el servicio registral se declaró servicio esencial, poniendo a prueba nuestra vocación de servicio público. Los registradores, hoy y siempre, trabajamos cada día para estar a la altura de la misión que la Ley, en 1861, nos encomendó.

MARÍA EMILIA ADÁN ES DECANA DEL COLEGIO DE REGISTRADORES