

Título    **El Registro de la Propiedad visto por un Arquitecto.**  
Autores    Ricardo Aroca  
Medio  
Fecha    2007/03/10

## **El Registro de la Propiedad visto por un Arquitecto.**

Damos por sentado, entre otras muchas cosas, que el sol saldrá cada mañana y que si se cumplen unas condiciones previas, un Banco o Caja dará al promotor el dinero necesario para construir, y luego lo recuperará de los compradores con los correspondientes intereses; pero la cosa no es tan obvia, aunque nos cueste trabajo imaginarlo, la situación podría ser muy distinta. De hecho hace unos meses estuve en Uruguay donde prácticamente no se construye porque no hay hipotecas como consecuencia de la desaparición a raíz de un escándalo financiero, del Banco Hipotecario, única institución que daba crédito con garantía real; (los que somos mayores, recordamos, sin duda, los tiempos en que también en España las hipotecas las daba casi en exclusiva el “Banco Hipotecario” desaparecido como tal desde hace años, afortunadamente en aras de la libre competencia bancaria y no por otro tipo de problema).

Para que haya hipotecas es necesario que exista un sistema suficientemente seguro de acreditar la propiedad y de anotar que ésta aunque sea transmitida, responde del crédito hipotecario, independientemente de la voluntad de los que pacten la transmisión, esa es la seguridad que proporciona el Registro de la Propiedad y a ello me referiré más adelante.

Además de los créditos hipotecarios, lo que los arquitectos sabemos de los Registros de la Propiedad (de los Registros Mercantiles sabemos menos aún), deriva de nuestra condición de consumidores y generadores de información que afecta a las propiedades.

El sistema de Notarías y Registros deja constancia de los derechos de propiedad y de las circunstancias que pueden afectarles; los arquitectos vivimos de modificar la propiedad y por tanto estamos interesados en el sistema, en la medida en que proporciona información previa al desarrollo de un proyecto, identifica propietarios cuando hacemos planeamiento y finalmente porque el fruto de nuestra actividad acaba llegando de una u otra forma, al sistema registral.

La verdad es que como consumidores de información raramente acudimos al Registro de la Propiedad, a menos que estemos muy directamente implicados en el proceso de promoción (lo que no es habitual), ya que la información que precisamos para redactar un proyecto: geometría de la parcela o el edificio sobre el que vamos a actuar, calificación urbanística, posible protección, no suele estar en el Registro, o al menos no es seguro que éste.

Lo que podemos encontrar en el Registro, aparte de consideraciones sobre la propiedad y posibles cargas, (de lo que ya se habrá preocupado el promotor) es la existencia de servidumbres, lo que no suele ser bueno, porque de acuerdo con la Ley de Murphy es mucho más probable que nuestro predio sea sirviente que dominante, aunque matemáticamente la probabilidad debe ser la misma. Pero ni siquiera la no existencia de servidumbres inscritas nos puede dar la seguridad de que no existan servidumbres de hecho que condicionen el proyecto, unas veces por imposición municipal y otras para evitar larguísimos litigios (de hecho el Ayuntamiento de Madrid obliga a completar patios aunque no haya Escritura de Mancomunidad y, con frecuencia, a respetar luces y vistas de ventanas abiertas ilegalmente en medianerías).

El procedimiento registral de descripción de la propiedad carece de la imprescindible precisión para nuestro trabajo que sólo se encuentra en la información gráfica (hay un proverbio chino que dice "una imagen vale por diez mil palabras", diez mil palabras equivalen en términos de cantidad de información a una imagen de 100 K de resolución, más que suficientes para un dibujo de línea, pero no he encontrado nunca una descripción registral tan larga).

La información sobre protección del patrimonio pese a suponer una clara limitación al valor de la propiedad no siempre llega al registro por negligencia de las administraciones que la otorgan (más bien debería decir imponen, ya que desgraciadamente las disposiciones de protección no suelen ir unidas a los incentivos económicos que debieran acompañarlas ya que si la sociedad cree que un bien privado debe ser protegido, debe correr con las consecuencias económicas de la protección y no imponérselas al propietario).

El planeamiento y en general las disposiciones urbanísticas que suponen limitaciones al uso de la propiedad y por tanto afectan al derecho a disponer de ella, no tienen un fácil camino de entrada en el registro; determinadas actuaciones urbanísticas como parcelaciones, agrupaciones, juntas de compensación... tienen una traducción necesaria en inscripciones registrales, pero no está prevista la manera de introducir en el Registro, disposiciones urbanísticas de carácter general o que afecten a miles de propiedades sin que cambie ni su titular ni su realidad física.

En nuestra faceta de urbanistas, la información sobre planeamientos anteriores encuentra más fácilmente acudiendo a las fuentes municipales, y la información registral se emplea únicamente para las notificaciones preceptivas, a no ser que sea preciso constituir una Junta de Compensación, en cuyo caso los aspectos jurídicos pasan a ser claramente dominantes en el proceso.

En lo relativo a la generación de información, los arquitectos definimos la obra nueva y los distintos locales en que se divide un edificio de cuyas superficies resultan sus coeficientes de propiedad así como los eventuales servidumbres que los afectan .

El sistema obliga a describir de forma literaria los distintos locales del edificio, y solo desde hace pocos años es necesaria una certificación del arquitecto, que sirve al tiempo para dar una mayor fiabilidad a la descripción del bien y para asegurar la adecuación de lo construido a la licencia en evitación de construcciones ilegales.

De hecho, la declaración de obra nueva obliga a preparar una doble documentación, la registral y la catastral, la intervención mayor o menor de los arquitectos en su confección, depende de sus compromisos con el promotor y en la medida en que intervienen, al ser los que mejor conocen la obra, aseguran la fiabilidad de la información.

Por lo demás, los arquitectos vemos los Registros de la Propiedad como algo que tiene que ver con el derecho y los abogados, y los arquitectos y los técnicos en general, solemos adoptar dos posiciones extremas sobre todo lo que tenga que ver con el derecho: los más, no queremos saber nada y cerramos la mente a cuestiones que son generalmente de sentido común, aunque expresadas con un lenguaje innecesariamente hermético; los menos, una vez descubierto el mundo del derecho, nos convertimos en celosos leguleyos, generalmente bastante malos, extrayendo sorprendentes conclusiones de cualquier punto o coma de un escrito.

Es curiosa la ausencia en la formación primaria y secundaria de aquello que más afecta a nuestras vidas: la medicina (nuestra salud) y el derecho (nuestras relaciones con los demás) y esa carencia de formación básica incentiva en unos casos el desinterés y en otros el interés excesivo (participé hace años en una comisión para establecer los contenidos de alguno de los planes de bachillerato ya extintos y después de intentar inútilmente que se subsanara esta carencia que les parecía natural a los matemáticos, físicos y geólogos que integraban la Comisión, saqué la conclusión de que la enseñanza secundaria se compone de aquellas materias cuyos licenciados no tienen otra salida profesional que la enseñanza, lo que no es el caso de médicos y abogados).

Mi relación con el derecho es muy temprana y tiene una raíz familiar; mi padre Ramón Aroca era Notario y uno de mis tíos Ricardo Hernandez-Ros, Registrador de la Propiedad, nunca ejercieron en la misma localidad, lo que les permitió mantener siempre una excelente relación muy por encima de la habitual entre cuñados.

Como cuando yo era niño no había televisión, el tema de las conversaciones familiares era necesariamente la actividad de los distintos miembros de la familia y pese a no ser una persona especialmente comunicativa, mi padre hablaba mucho más de su actividad profesional, de lo que yo lo he hecho con mis hijos y el Registrador de la Propiedad de turno aparece muy pronto en mis recuerdos como uno de los factores que mantenían activa su úlcera de estómago (debo aclarar que no todos los Registradores eran perversos y de que en opinión de mi padre, además de mi tío Ricardo, había al menos otros dos registradores excelentes e incluso creo que una vez coincidió con uno de ellos).

Agradezco a mi padre entre otras muchas cosas, el no haber caído en mi percepción del derecho, en ninguno de los dos extremos que antes mencionaba que acechan a los técnicos (iba a escribir “no abogados”, pero los arquitectos e ingenieros que conozco que además son abogados, son aún peores que los aficionados y sueltan unos latinajos tremendos sin venir a cuento), y aunque no se me ocurre crearme abogado, creo que si uno entiende las ecuaciones diferenciales puede entender los documentos legales (la inversa es curiosamente más discutible aunque no debiera serlo) y todo documento legal puede discutirse sin faltar al debido respeto a los profesionales del derecho.

Lo que tengo como cierto, desde pequeño, en relación con los Registros de la Propiedad es que son una de las piezas mediante las que mentes ilustradas trataban trabajosamente (y en general con poco éxito) de modernizar la sociedad española en nuestro atormentado siglo XIX, con una serie de piezas de legislación extraordinariamente bien concebidas y escritas que siguen en nuestros días, con pocos y no siempre afortunados cambios, como bases de un sistema de derechos, deberes y garantías que han trascendido a repúblicas, dictaduras y monarquías.

El Código Civil es sin duda la pieza clave de la regulación de las relaciones entre los ciudadanos, pero no le va a la zaga la Ley Hipotecaria y la Institución del Sistema de Notarías y Registros, para proporcionar la necesaria seguridad jurídica a la propiedad rústica y urbana y a los préstamos con garantía real (conviene tal vez aclarar para los no juristas que “real” nada tiene que ver con la monarquía sino que viene del latín res/rei: cosa) que es tan seguro que permite los créditos hipotecarios más baratos de Europa.

El sistema que se entendió más seguro para garantizar los derechos, y ha demostrado serlo, de anotar lo que concierne a los derechos de propiedad de un bien inmueble en libros con hojas numeradas correlativamente y sin huecos no era muy operativo a efectos impositivos y hacienda no abandonó la elaboración de su propia información “el catastro” menos fiable pero más accesible y además con una base gráfica, bastante cutre en tiempos, que ha ido evolucionando y últimamente informatizándose hasta haberse convertido en una fuente bastante fiable que proporciona información útil para los arquitectos (los registros de las grandes ciudades también tienen ahora bases informáticas que facilitan la búsqueda).

Para un observador no conocedor del tema, resulta cuanto menos curiosa esta dualidad de información, registral y catastral, sobre las propiedades, no siempre coincidente por otra parte. Cuando me he interesado por la cuestión, aparece la explicación de que el Registro de la Propiedad es un registro de derechos, mientras que la base catastral tiene un fin impositivo claramente distinto y por si fuera poco, dependen de distintos Ministerios.

Queda dicho que el sistema elegido para garantizar la fiabilidad de las inscripciones era fantástico para el siglo XIX y era tan bueno que funciona tan perfectamente para aquello para lo que fue creado, la garantía de los préstamos hipotecarios, la titularidad de los bienes y la seguridad de los

derechos que, al igual que los tiburones y los cocodrilos, no han evolucionado. Sin embargo, y no es de ahora, la última mitad del siglo XX ha traído nuevas limitaciones a la propiedad que afectan profundamente su valoración.

Una sociedad moderna considera que determinados parajes naturales deben ser protegidos, prohibiendo o limitando la posibilidad de construir en ellos; que determinados edificios deben ser protegidos, unas veces íntegramente, otras manteniendo algunos de sus elementos o limitando las modificaciones de que pueden ser objeto.

Por otra parte el crecimiento y la transformación de las ciudades se ordena y controla mediante el planeamiento que establece limitaciones evidentes al derecho de construir.

Tanto la protección como el planeamiento suponen afecciones a la propiedad, que no existían en el momento de la creación del sistema de registros y no es que no encuentren acomodo en él, sino que no hay una vía clara de entrada en el sistema, bien sea por dejación de las administraciones que con frecuencia no dan los pasos necesarios para la inscripción registral, ni siquiera de altos grados de protección de determinados bienes inmuebles o parajes naturales, bien por la dificultad real de proceder a las miles de inscripciones a que darían lugar modestos cambios de planeamiento.

El sistema de registros de la propiedad fue hace ya casi 150 años un elemento clave en la modernización del país y está en mejores condiciones que ningún otro para volver a ser un instrumento de progreso, para ello tendría que encontrar una manera eficaz de colaborar con la base de información catastral (no tiene sentido elaborar un sistema alternativo) y de integrar con seguridad información en lo relativo a la eventual protección del bien inscrito y a su calificación urbanística y todo ello debería hacerse sin perder la tradicional fiabilidad en cuanto a los derechos que es el principal activo del sistema registral, pero mejorando y haciendo más fiable la información sobre el objeto.

Y para terminar una cuestión personal más, recuerdo a mi padre en sus últimos años de ejercicio como notario, midiendo planos y quejándose de que los arquitectos no calculaban bien los coeficientes de propiedad (yo suelo hacer yo mismo las descripciones de los locales, para las declaraciones de obra nueva porque no estoy seguro de que los notarios vayan a interpretar bien los planos).