

La Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, en una Sentencia de 12 de diciembre de 2012, desmonta el negocio registral del Geobase, lo que obligará a los registradores a **devolver más de CUATROCIENTOS MILLONES DE EUROS (más de 500.000 euros por registrador) cobrados irregularmente a los ciudadanos**

. Se lo explicamos a continuación.

La historia se remonta a 1998. Mariano Rajoy sentado en el Consejo de Ministros aprueba una reforma hipotecaria para elevar un 400 por cien la ganancia de cada registrador español. Una de las estrategias diseñadas para alcanzar ese fin consistía en hacerle la competencia al Catastro creando unas bases gráficas registrales para cobrar por ello.

El Tribunal Supremo en una sentencia de 31 de enero de 2001 declara la nulidad radical de esa reforma y deroga la regulación del negocio gráfico.

El Lobby registral con Rajoy a la cabeza intentó introducir una enmienda a la Ley 24/2001 para recuperar el referido comercio, rechazada de plano por el Parlamento español.

A pesar de ese rechazo, los registradores -primero tímidamente y después de forma escandalosa- empezaron a emitir bases gráficas y dictámenes de validación sin cobertura legal de ninguna clase, aplicando la enmienda que no prosperó. Con esa misma falta de cobertura legal siguen girando en concepto de arancel de bases gráficas, notas, dictámenes, validaciones, etc, importes normalmente superiores a 60 euros por finca u operación registral.

Esta Asociación de usuarios de registros denunció repetidamente estos desmanes, perfectamente conocidos por la Dirección General de los Registros y de los Registradores, recibiendo la callada por respuesta.

Han tenido que ser los tribunales de Justicia quienes han puesto al descubierto este nuevo escándalo de corrupción general en la aplicación del arancel por los registradores, que se suma a la investigación y persecución hace pocos meses por el Fiscal del Tribunal Supremo -a la vista de la STS de 10 de octubre de 2012- del fraude masivo en la aplicación del arancel en las cancelaciones registrales (facturas veinte veces superiores a lo permitido).

Dice la Audiencia, que efectivamente, como se aduce por la recurrente, “el llamado sistema Geobase carece de base legal”. Primeramente se intentó encontrar apoyo en el RD 1867/98 de 4 de septiembre, que modificó los apartados 4º y siguientes del art. 51 RH, cuya nulidad fue declarada por la STS de 31 de enero de 2001, al recordar que *el sistema inmobiliario español no es de fincas, como se deduce inequívocamente de lo dispuesto en los arts. 1.2 y 9 L.H., que son precisamente los que el Reglamento Hipotecario ha infringido al regular* [el Geobase] *con carácter potestativo en la regla 4ª del art- 51 y 68.*

Posteriormente -sigue diciendo la Audiencia- el sistema se ha intentado apoyar en una interpretación forzada y parcial del art. 9.1º LH, en su redacción dada por la Ley 24/2001, pero este artículo no justifica la creación del Geobase, y menos aún, la actuación unilateral del Registrador, al margen del título y de los otorgantes, ya que el precepto indica que “podrá completarse la identificación de la finca mediante la incorporación de una base gráfica en el título... Y añade que “deberán acompañarse al título en ejemplar duplicado, exigiendo la norma que se incorpore al título y que sea aportado por los otorgantes. Estas exigencias o requisitos no pueden ser obviados sin más; el contenido del título, incluida la descripción de la finca, que es uno de los elementos esenciales del negocio jurídico, exige el consentimiento y aprobación de los otorgantes, a los que no se puede imponer por un funcionario una descripción sin su consentimiento, incluso en el peor de los casos, si su conocimiento”.

Lo cierto es que este sistema paralegal está tan extendido, que algunos registradores más osados venden el producto por Internet bajo la apariencia de que se trata de una actividad pública oficial del Ministerio de Justicia (Así en Icod de los Vinos: <http://www.regsete.com/icod/geccc.html>)

Más allá de esta suerte de tocomocho gráfico, el principio constitucional de igualdad contributiva no permite que prevalezca frente a la base física catastral, que se toma en cuenta para la fijación de los tributos inmobiliarios, una base diferente. Por esta razón el **Texto Refundido de la Ley del Catastro inmobiliario impone la prevalencia de los datos físicos catastrales, protegidos por la presunción de certeza, frente a los datos físicos registrales.**

En otras palabras, si se admiten dos bases y son coincidentes, sobra una, y si no coinciden, sólo una prevalece. Y si prevalece el Catastro en España (arts. 3 y 14 TRLCI y 9 de la Ley Hipotecaria) como ocurre en toda Europa, sobran los demás inventos, sean de los

registradores o de Google earth.

Esto no es algo nuevo, JESÚS MIRANDA HITTA, siendo Director General del Catastro, ya decía en el año 2000 que, *“ante la buena información jurídica del Catastro los Registradores crearon GEOBASE, un producto que no debería seguir funcionando porque se opone radicalmente a la postura del Gobierno sobre la necesidad de disponer de una información literal e integrada entre el Catastro y el Registro para que no existan duplicidades. Esto ha supuesto una rémora en las relaciones entre ambas entidades en los últimos seis años, lo que ha ralentizado el proceso de coordinación que la sociedad necesita”* . Estas consideraciones se llevaron a la vigente Ley del Catastro.

Sin embargo, lo sorprendente no es sólo que un grupo de funcionarios públicos pretendan nadar a contracorriente de toda Europa, incumpliendo la legislación a que están sometidos, mediante la imposición de servicios monopolísticos inventados; lo singularmente aberrante de este caso, es el interés crematístico, el saqueo inútil del bolsillo del ciudadano y, lo que es aun más grave, la **imposición de un oneroso servicio caprichoso, privado y carente de efectos, como si se tratara de una actividad pública obligatoria, que se comercializa a través de exclusivas territoriales, siendo el usuario rehén del monopolista que predispone el coste** .

Este escándalo arancelario de cientos de millones de euros afecta a millones de ciudadanos de este país. Todos los que pasaron por el registro en los últimos trece años.

Analizamos las consecuencias de la Sentencia.

1º.- Según la Audiencia Provincial los registradores no tienen cobertura legal para expedir unilateralmente bases gráficas y dictámenes de validación. Esto significa que no pueden girar arancel por una función que ni es registral ni está tipificada como tarifa. En consecuencia, **todas las facturas que contengan percepciones relacionadas con el geobase se han ejecutado en fraude de los derechos de los usuarios y deben proceder a su inmediata devolución.**

2º.- Tampoco pueden los registradores cobrar cantidad alguna fuera del arancel, porque lo prohíbe la Ley de Tasas.

3º.- Ni pueden prestar servicios privados accesorios. Menos aún que puedan inducir a confusión sobre su carácter público, necesario u obligatorio. Lo prohíbe la Ley de Incompatibilidades del personal al servicio de las Administraciones Públicas y constituye una cláusula abusiva predispuesta (imposición de servicios accesorios o no solicitados) proscrita en el Texto Refundido de la Ley de Consumidores y Usuarios.

4º.- Y, en fin, la sentencia también afirma que el GEOBASE o, mejor dicho, el GEOMORRO, carece de cualesquiera efectos. En otras palabras, se **ha estado engañando a millones de ciudadanos, víctimas de un montaje predispuesto y monopolístico; eso sí, muy tecnológico, porque estamos en el SIGLO XXI.**

5º.- El Ministerio de Justicia no tuvo más remedio que reconocer que los registradores no pueden cobrar cantidad alguna por la mal llamada validación registral, ni por bases gráficas o certificaciones que emiten sin soporte legal. Adjuntamos el texto de la Resolución de 2 de agosto de 2012.

EL FUTURO INMEDIATO.

Ya se imaginarán que el Lobby registral está intentando salir al paso de este escándalo utilizando su influencia política. Para ello, Rajoy y compañía, han preparado dentro del Proyecto de Reforma Integral de los Registros una regulación que les permita realizar y cobrar por un sistema Geobase, pese al buen funcionamiento en la red, gratuidad y actualización a tiempo real, del Catastro español pagado con el impuesto de todos. De esa manera quieren legalizar para el futuro un negocio inútil y solapado con el Catastro, separándose del resto de Europa, a costa del bolsillo del ciudadano.

El delirio colectivo de quienes impulsan el Estado Registral no se conforma con que se privatice y se les regale la explotación comercial del Registro Civil y otros muchos. Va más lejos, duplica instituciones administrativas incrementando rentables trabas burocráticas privatizadas, hasta conseguir, según comentan, que ningún registrador cobre al año menos que la media de un consejero delegado del IBEX 35. Es decir, nunca menos de tres millones de euros anuales.

La Asociación va a poner en marcha una batería de medidas dirigidas a depurar las responsabilidades derivadas de lo que consideramos un tocomocho gráfico. Exigiremos y reclamaremos transparencia, datos económicos, y comparativa europea. Y cuando hablamos de transparencia, no nos referimos a su acepción *marianobarcesca*, equivalente a invisibilidad (o hacer invisible la corrupción), sino a la necesidad de debatir estas irregularidades con luz y taquígrafos.

Les recomendamos que conserven sus facturas y que se nieguen categóricamente al pago de tarifas por este servicio inútil y abusivo

Los ciudadanos deben saber cuáles son los costes de los registros, las ganancias del registrador y el impacto económico de las reformas que nos quiere colocar el registrador de Santa Pola, accidental presidente del Gobierno de un Estado podrido por la corrupción política.