

El Grupo Parlamentario de ESQUERRA REPUBLICANA-IZQUIERDA UNIDA-INICIATIVA PER CATALUNYA VERDS, presentó el día 1 de marzo de 2011 en la Mesa del Congreso de los Diputados una **Proposición no de Ley sobre gestión de los Registros de la Propiedad y Mercantiles y retribución de sus titulares**, para su debate en el Pleno y en la Comisión de Economía, donde se desnudan las irregularidades del colectivo registral, muchas de ellas denunciadas por esta Asociación hace meses.

Según la Exposición de Motivos, contrariamente a lo que ocurre en el resto de la Unión Europea, en España la estructura económica del sistema registral genera una situación en la que los Registradores de la propiedad cobran directamente a los usuarios (ciudadanos, empresas, Juzgados y Administraciones Públicas) por ejercer una función pública que se reparte mediante exclusivas territoriales. Al no existir competencia, el usuario está cautivo y el colectivo registral se comporta, a través del Colegio Oficial oportuno, como un lobby destinado a defender un estatus privilegiado.

En el mismo sentido, el CORPME destina los fondos del Arancel Público a fines que no son esenciales y propios de tal servicio público registral sino privados y particulares de la profesión registral, llamando la atención las fastuosas cantidades que gasta este Colegio para la promoción y proselitismo de su profesión y para el mantenimiento de su potente lobby mediático, aspectos que no son necesarios ni intrínsecos al Servicio Público Registral.

El origen de estos males hay que buscarlo, según la Proposición no de Ley, en el singular sistema retributivo de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles en España, que constituye un privilegio no justificado, privilegio porque los Registradores son funcionarios públicos que gestionan y ejercitan en monopolio un genuino, esencial y necesario servicio público y, sin embargo, no perciben sus retribuciones del Estado; e injustificado este diferente trato respecto al resto de funcionarios públicos y particularmente de otros altos cuerpos que desarrollan importantes funciones. Esta situación resulta insólita en el entorno de países desarrollados puesto que en todo el ámbito europeo están prohibidas las “rentas de monopolio” y ningún cuerpo funcional incumple esa prohibición.

Según la Proposición el trato hacia los registradores supone el mantenimiento del “status”

como unos funcionarios públicos muy peculiares, a quienes se les aplican exclusivamente los derechos que se pueden considerar beneficiosos (estabilidad, seguridad, etc.), mientras que para otros elementos se excluye la regulación funcionarial, manteniendo unos privilegios inadmisibles, como son la garantía de unos clientes propios que les permiten obtener unas retribuciones muy superiores a las de cualquier alto funcionario, eludiendo el inconveniente de la competencia. Obligaciones exigidas a otros funcionarios, como el cumplimiento de una jornada determinada, no existen para estos registradores que, en ocasiones, sólo acuden al Registro uno o dos días a la semana.

Ante esta situación, recuerda la Proposición no de Ley que se planteó en 1998 un debate sobre la necesidad de homologar a los registradores españoles con el resto de los europeos, mediante la supresión del anómalo arancel registral y la fijación de un sueldo, sustituyendo el arancel por la tasa y revirtiendo al Estado el importe de los mil millones de euros anuales estimados de margen neto de explotación de los servicios registrales.

Denuncia, además la Proposición no de Ley que la liberalización europea de los Colegios Profesionales obligó al Gobierno a reconocer la libre competencia en el ámbito registral, mediante la reforma de la DA 2ª de la Ley de Colegios Profesionales, llevada a cabo por el Real Decreto-Ley 6/1999, de 16 de abril, de Medidas Urgentes de Liberalización e Incremento de la Competencia. Esta Ley jamás se ha cumplido.

Este escenario ha propiciado la cautividad de los ciudadanos frente al servicio registral, desprovisto de incentivos para mejorar su calidad y contener su coste, facilitando de esta manera prácticas irregulares en la aplicación del arancel, con numerosos ejemplos de abusos arancelarios.

También dice la Exposición de Motivos que los casos de abusos arancelarios se ven favorecidos por el proceso previsto para las revisiones de los aranceles aplicados, pues los usuarios han de dirigir las reclamaciones por aranceles indebidos al Colegio de Registradores de la Propiedad y de los Registros Mercantiles, de manera que es el monopolista el que interpreta lo que debe cobrar y, para mayor opacidad, las resoluciones favorables no se publican en ningún lugar. Igualmente, si el consumidor opta por presentar una denuncia en la Dirección General de los Registros, quienes deben informar la propuesta de Resolución son Registradores, puesto que los letrados destinados en la Dirección General de los Registros a estos efectos son Registradores en activo que siguen las directrices del Colegio de Registradores. Ante esta situación, según la Proposición no de Ley, se impone la eliminación de esa anomalía en la Dirección General de forma que los letrados de dicha Dirección sean seleccionados entre funcionarios del grupo A de los Cuerpos del Administración sin que ningún

registrador pueda formar parte de dicha Dirección.

Continúa diciendo la Proposición no de Ley que además del difícil control de los posibles abusos arancelarios (cuya solución pasa por la eliminación del arancel registral y la puesta a sueldo de los registradores), existen otras claras situaciones que requieren una actuación urgente por parte de esta Cámara, de la Administración, y, en su caso, de la Fiscalía Anticorrupción.

Algunos de los ejemplos que se deben investigar según la Proposición no de Ley son los siguientes:

**a) ASUNTO IICRE, S.L.**, referido a la fijación de la sede todos los Registros de Madrid en la Calle Alcalá 540 (cerca del Aeropuerto), incumpliendo la obligación de proximidad al ciudadano que se impone en la legislación registral. Existen, además de la ubicación, otros indicios de ilegalidad, como son:

- La titularidad de la mencionada sede es de una sociedad llamada Inversiones Inmobiliarias Colegio de Registradores de España, SL (en adelante, IICRE,SL) que pasó de ser una sociedad pública con socio único inicial (el Colegio de Registradores), a una sociedad privada inversionista tras una ampliación de capital ofrecida a todos los registradores de la propiedad y mercantiles (los empleados no pueden formar parte), cuyos objetivos de pura especulación figuran en el folleto informativo de ampliación de capital.

La Proposición no de Ley solicita que la legalidad de esta operación debe ser revisada de inmediata por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.

- Además el Colegio de Registradores aprobó, de forma extraordinaria, que la sociedad inversionista de registradores IICRE, S.L. no adquiriera directamente el solar sino que encargó al GRUPO CARLYLE para entregárselo después de terminar la construcción, como un testaferro o fiduciario. El grupo CARLYLE es un grupo del que forman parte los ex presidentes de USA Bush padre y Bush hijo así como un fondo de pensiones de los funcionarios de California. En los distintos medios de comunicación pueden consultarse los escándalos

relacionados con ese grupo y ese fondo alguno de ellos relacionados con la guerra de IRAK y las contrataciones adjudicadas tras la toma del país.

Esta operación merece una investigación pública profunda, según la Proposición no de Ley.

### **b) SOBRE EL ACCESO ON LINE E INFORMATIZACIÓN REGISTRAL: INCUMPLIMIENTO LEY 24/2005.**

La Proposición no de Ley denuncia también que el colectivo registral lleva más de cinco años manteniendo un pulso al Estado al negarse a cumplir la informatización contemplada por la Ley 24/2005, con el objetivo de no perder el negocio web de información registral situado en [www.corpme.es](http://www.corpme.es), que supone más 150 millones de euros al año y para evitar la creación de un Registro de la propiedad y un Registro Mercantil modernos, informatizados y únicos, como ya ha aprobado el Gobierno actual para el Registro Civil.

### **c) FINANCIACIÓN ILEGAL DEL COLEGIO DE REGISTRADORES.**

La Ley Hipotecaria de 1947 estableció un límite de 50 plazas como número máximo a convocar en cada oposición. Entonces había 200 registros. El Colegio de Registradores, a través de su

poderoso lobby, ha conseguido paralizar las enmiendas que se van presentando a la Ley Hipotecaria para eliminar el anacrónico e injustificado límite, incluso en esta Legislatura, según denuncia IU.

Este límite se aplica hoy pese a que existen mil registros y más de doscientas cincuenta vacantes, creando graves disfunciones y desatenciones en numerosos distritos por la desatención registral, al carecer de titular, y pese a existir numerosos opositores esperando la convocatoria de oposiciones para cubrir esas vacantes.

La actitud del Colegio de Registradores ha supuesto la existencia de un ingente número de registros vacantes tras la última demarcación registral. Estos registros vacantes son interinados por registradores, que ya disponen de su propio registro en propiedad, de forma que los ingresos de los registros vacantes se dividen por mitades entre el registrador sustituto y el Colegio, bajo el disfraz de tratarse de una falsa "cuota colegial", y en clara violación de la Ley de Tasas que no permite al Colegio de Registradores cobrar o repartirse el arancel.

Estos cientos de millones de euros que el Colegio de Registradores ha ido recibiendo la ha permitido financiar el poderoso lobby que denunciara el senador Chivite. Las cifras hablan por sí solas: Para poco más de 900 registradores, el presupuesto anual del Colegio supera los 83 millones de euros.

Igualmente, el mantenimiento indefinido de numerosos registros vacantes permite a muchos Registradores cobrar hasta seis retribuciones públicas millonarias, por llevar el registro propio, el sustituido y las oficinas liquidadoras.

Esta situación ha de ser corregida de inmediato, por razones éticas, dice la Proposición, más aún dada la crisis económica reinante. Además, la acumulación de estas retribuciones públicas exigiría la previa autorización del Ministerio de la Presidencia y sería incompatible sin previa renuncia al cobro de aranceles, ya que la Disposición Adicional Tercera de la Ley de Tasas y Precios Públicos, establece que los Registradores de la propiedad no podrán percibir ninguna otra retribución de carácter público que no sea la derivada del arancel registral.

**d) POSIBLE VULNERACION DE LAS LEYES DE INCOMPATIBILIDADES DE FUNCIONARIOS PÚBLICOS Y DE ALTOS CARGOS DEL GOBIERNO DE LA NACIÓN PARA MANTENER UN PODEROSO LOBBY POLÍTICO.**

La Proposición no de Ley denuncia que existe una sustitución especial que permite a los Registradores conservar la titularidad de su registro designando un registrador sustituto que les lleve el Registro, en contra de las necesidades del servicio público registral y del régimen general de empleados públicos.

En los casos de conocidos Registradores (Ministros o Diputados) que han hecho uso de este privilegio, los registradores sustitutos elegidos no están cerca del pueblo o ciudad donde está el registro en sustitución, sino que está a gran distancia kilométrica, con lo que los sustitutos sólo acuden un día a la semana a firmar los asientos registrales incumpliendo así la firma diaria del asiento de presentación que exige la Ley Hipotecaria, la emisión de las notas de información registral dadas a través del negocio de [www.corpme.es](http://www.corpme.es) y la obligación de atención diaria de dos horas al público.

Pero los notorios casos conocidos, y esto resulta más preocupante, se caracterizan siempre por la misma nota: los/as registradores/as sustituidas han buscado para que les lleven el registro a registradores, casualmente, de su entera confianza.

**e) En el actual funcionamiento de los Registros de la Propiedad y Mercantil se está produciendo una desproporcionada e injusta retribución a los empleados de los mismos.**

Para IU, estas retribuciones no son acordes con las funciones y carga de trabajo asumida, si

las comparamos con el porcentaje de ingresos que tiene asegurado el registrador.

La Exposición de Motivos destaca que todos los operadores jurídicos son conocedores de que son los empleados de los Registros quienes sacan adelante el 99% del trabajo de los registros, quienes acuden todos los días a los registros, incluidos los sábados, y quienes cumplen las jornadas de trabajo en que el registro debe estar abierto al público.

Sin embargo el peculiar y, por lo menos, alegal, régimen de distribución de ganancias que los registradores han impuesto a los empleados es claramente contrario a los principios contenidos en la Ley de Tasas y objetivamente insolidario y desproporcionado.

Actualmente, los ingresos de un registro se dividen de la forma siguiente. El Registrador se lleva un 60% limpio. El 40% de los ingresos sirve para pagar a todo el personal del registro.

En los años de crecimiento económico (desde el año 1997 hasta el 2008), las ganancias medias netas de los Registradores se estiman en el millón y medio de euros anuales.

Sin embargo, muchos empleados de Registros (en especial muchos contratados en el Registros para encargarse de la oficina liquidadora) recibían un sueldo de 900 euros mensuales.

#### **f) Registro de Condiciones Generales de la Contratación.**

La Exposición de Motivos de la Proposición no de Ley recuerda que en el Diario de sesiones del

Congreso de los Diputados consta el debate parlamentario producido a raíz de la creación del Registro de Condiciones Generales de la Contratación previsto en la ley de 13 de abril de 1999. En su proyecto de Ley, el lobby registral consiguió que el Gobierno de Aznar-Rajoy entregara la llevanza de tal Registro a los Registradores Mercantiles.

En medio de un gran escándalo político, todos los Grupos Parlamentarios, salvo el Popular, se manifestaron en contra, proponiendo como alternativa racional que dicho registro estuviera a cargo del entonces Ministerio de Sanidad y Consumo.

Lo cierto es que tal Registro iba a suponer cientos de millones de euros para los bolsillos de los registradores mercantiles pues cada vez que un ciudadano, un abogado, un empleado de banca, un asesor, una asociación de consumidores, un notario, un juez..... (en definitiva 30 millones potenciales de consultantes) pidiera una nota de dicho Registro, el Registrador cobraría bien el arancel legal de 3 euros o bien el ilegal que están cobrando en propiedad o mercantil de 9 euros.

El Real Decreto de 3 de diciembre de 1999 que aprobó el Reglamento por el que había de regirse ese Registro supuso la conversión de un Registro que debía ser público y gratuito en un nuevo negocio millonario de explotación de información pública por parte del colectivo registral.

Afortunadamente, un recurso contra dicha normativa puso fin a ese dorado negocio, dictando el Tribunal Supremo una ejemplar Sentencia de 12 de febrero de 2002, que anuló numerosos artículo del Reglamento del Registro de Condiciones por ilegales e impuso un acceso permanente, público y gratuito.

La reacción del Colegio de Registradores a esa Sentencia ha sido, hasta ahora, según denuncia la Proposición no de Ley, negarse a poner en marcha dicho Registro, y lo cierto es que a día de hoy no existe archivada ninguna sentencia ni mucho menos es posible el acceso on line gratuito.

**ESQUERRA REPUBLICANA-IZQUIERDA UNIDA-INICIATIVA PER CATALUNYA VERDS** propone las siguiente

**VEINTE MEDIDAS**

para investigar y atajar estas irregularidades:

1) Revisar, actualizar y ajustar los Aranceles que perciben los Registros de la Propiedad y Mercantiles, a fin de dar cumplimiento al mandato legal contenido en los apartados 2 y 7 de la Disposición Adicional Tercera de la ley 8/89 de 13 de abril de Tasas y Precios Públicos, que impone el principio de no lucratividad de los aranceles de los funcionarios públicos, de suerte que exista una exacta equivalencia entre los ingresos percibidos por tales aranceles y los gastos de conservación y mantenimiento de las infraestructuras, los costes de personal y la retribución del titular Registrador.

Hasta llegar a esta revisión, deberá adoptarse de forma inmediata una norma reglamentaria que cree “la cuenta bancaria adscrita a cada Registro de la propiedad o mercantil”.

Dicha cuenta será titularidad del Ministerio de Justicia y en ella figurará autorizado el Registrador titular del Registro para realizar los ingresos y efectuar los pagos derivados del funcionamiento del Registro. Una vez satisfechos dichos pagos, el Registrador detraerá, previa comunicación al Ministerio de Justicia, su retribución profesional (cantidad correspondiente al nivel 30 de la administración).

2) Adoptar de urgencia las medidas para detener la práctica en virtud de la cual son los empleados de los Registros de la propiedad, que no son funcionarios públicos, quienes están ejecutando continuos actos administrativos (apreciación de la legitimación del peticionario de notas de información registral, denegación de notas de información registral,...) sin competencia alguna.

3) Adoptar las medidas oportunas para que cese la comercialización de datos del Estado a través de la web llamada del CORPME, acordando la gratuidad al acceso cuando la solicitud proviene de cualquier funcionario, administración o autoridad competente, así como cuando es solicitada por el titular registral (Ley de Acceso de los Ciudadanos a sus datos obrantes en los

archivos)

Igualmente, las notas de información registral emitidas a través de la web [ww.corpme.es](http://ww.corpme.es) deberán ser firmadas con firma electrónica reconocida del Registrador de la propiedad para evitar que los Registradores descarguen su trabajo, competencia y responsabilidad en sus empleados, tal y como exige el artículo 222 bis 6 de la Ley Hipotecaria.

4) Dictar Instrucciones o las resoluciones oportunas dirigidas a los Registradores de la propiedad mediante las que:

a) se les solicite la remisión de las facturas giradas por las notas de información registral por Internet, controlando el cobro de cantidades superiores a las fijadas por Real Decreto y requiriendo, en su caso, la devolución de las cantidades indebidamente ingresadas.

b) se ordene el cese del cobro sin apoyo arancelario de cantidades que exceden de lo permitido para asiento de presentación cuando se efectúa desde la Notaría una presentación telemática, requiriendo la devolución de las cantidades indebidamente ingresadas.

c) se ordene el cese del cobro del arancel sin aplicar la reducción legal arancelaria del 90 por ciento establecido para las cancelaciones de hipoteca, cumpliendo lo ordenado en las Resoluciones de la DGRN y en las sentencias judiciales, requiriendo la devolución de las cantidades que hayan cobrado por encima de las legales.

d) se ordene el cese del cobro de cantidades extraarancelarias y de conceptos arancelarios inexistentes en relación con servicios no solicitados por los ciudadanos, por dictámenes tales como servicios de bases gráficas privadas no catastrales, por validaciones inexistentes y por notas informativas no instadas por nadie.

5) *Dictar instrucciones o las resoluciones que sean oportunas, dirigidas al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles (CORPME), mediante las que:*

- Se requiera para que, con cargo al presupuesto anual del Colegio, proceda de inmediato al cumplimiento literal de la informatización de los libros del Registro y a dar acceso on line a esos libros informatizados, de forma directa y sin intermediación del Registrador, a las autoridades y funcionarios, en cumplimiento de lo dispuesto por la ley 24/2005. Para ello, deberá presentar en el plazo de un mes un plan de despliegue de la informatización. Igualmente, el Colegio de Registradores deberá de abstenerse de poner en funcionamiento sistemas contrarios a dicha ley, aunque sea de forma transitoria, con la finalidad de aplazar el cumplimiento de la ley 24/2005.

- Se ordene que, de forma inmediata, se aplique la gratuidad de las notas de información registral solicitadas tanto por autoridades y funcionarios como por el titular registral.

- Se ordene que se proceda a la disolución y liquidación de la sociedad inversionista INVERSIONES INMOBILIARIAS COLEGIO REGISTRADORES DE ESPAÑA S.L . (IICRE,SL).

6) Abrir una investigación sobre:

- la legalidad de la ampliación de capital de la sociedad IICRE,SL,
- la legalidad de la forma de adquisición de la sede de los Registros de Madrid en la Calle Alcalá 540,
- la intervención del GRUPO CARLYLE,
- la existencia o no de expediente en el Ministerio de Justicia que haya valorado, en el traslado del Registro, los intereses de los usuarios del servicio público registral.

7) Ordenar a los Registradores que ejecuten el mandato de entregar a la Dirección General de los Registros la información periódica informatizada de los Registros de la Propiedad que permita comprobar el cumplimiento de los plazos de calificación registral y la aplicación de la reducción arancelaria en caso contrario.

8) Crear una Comisión Interministerial formada por representantes de los Ministerios de Economía y Hacienda, Justicia y Administraciones Públicas, para que, en el plazo de seis meses siguientes a la aprobación de esta Proposición, elabore y remita al Gobierno un informe en el que, con relación a los tres ejercicios económicos precedentes, se detalle con la debida acreditación de todos los Registros de la Propiedad y Mercantiles:

- La cifra o volumen de ingresos brutos percibidos (sin IVA) por arancel,
- los gastos y costes debidamente acreditados por mantenimiento y conservación de las oficinas,
- los costes de personal empleado distinguiendo retribuciones de todo tipo y cotizaciones a seguridad social, así como la retribución de los Registradores.

Dichos informe deberán comprender también cualquier otra retribución de carácter público que perciban los registradores, como son las remuneraciones y comisiones por la liquidación de impuestos autonómicos y municipales;

9) Presentar al Congreso de los Diputados una iniciativa legal mediante la que se modifiquen las normas oportunas para:

- establecer una retribución a percibir por los Registradores de la Propiedad y Mercantiles, acorde a la de otros Funcionarios Públicos de altos cuerpos del Estado y en razón del destino o plaza que se ocupe,
- establecer las percepciones salariales del personal empleado de los Registros, en razón de su categoría, titulación y destino, con criterios homogéneos al personal laboral al servicio de las administraciones publicas.

10) Encargar la elaboración de un estudio jurídico y económico sobre la posibilidad de implantar el sistema de Tasas en la gestión de los Registros, así como la participación de las Comunidades Autónomas en la propia gestión y administración de los mismos.

11) Encargar la elaboración de un informe para implantar, como ya se ha hecho con el Registro Civil, un Registro de la propiedad informatizado y único así como un Registro Mercantil informatizado y único.

12) Encargar la elaboración de un informe para la integración de la oficina catastral y registral, formando un único ente administrativo servido por los actuales funcionarios del catastro y los actuales funcionarios registradores, armonizando nuestro sistema con el europeo más avanzado, de forma que el único registro oficial que garantiza la realidad física de las fincas (el actual catastro) se complemente con los datos jurídicos suministrados por la titulación pública que actualmente ingresa en los registros de la propiedad.

13) Establecer una reducción general del 90% del importe del arancel total devengado por el despacho de documentos urbanísticos, de actuaciones de vivienda de protección oficial, administrativos y judiciales.

14) Dar cuenta al Tribunal de Cuentas, y, en su caso a la Fiscalía Anticorrupción, de los convenios formalizados por Registros de la propiedad con Ayuntamientos en relación con la recaudación de la plusvalía municipal por tratarse de adjudicaciones sin amparo legal y sin haberse sacado a concurso público, lo que ha privado a la administración adjudicataria de obtener una mejor oferta que la impuesta por el Registro de la propiedad correspondiente (premios de liquidación de los registradores que llegan a más del 15% de lo recaudado).

15) Adoptar las iniciativas legislativas oportunas para reformar el procedimiento de impugnación de las minutas registrales, suprimiendo el recurso al Colegio de Registradores, y disponiendo que serán directamente impugnables ante el órgano competente del Ministerio de Economía.

16) Reformar la estructura orgánica del Ministerio de Justicia de forma que los letrados destinados al Servicio de Recursos Gubernativos y de Sistema Registral sean funcionarios del grupo A, incompatibles con la pertenencia al cuerpo de Registradores.

17) Proceder a regularizar el destino de la mitad de los ingresos producidos por todos los

registros vacantes, dando cuenta a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria para que abra una investigación sobre la opacidad de los millones de euros percibidos por el Colegio de Registradores por ese concepto, disponiendo que el destino de los ingresos de los registros vacantes será el previsto para la cuenta adscrita a cada Registro de la propiedad (pagar los gastos de funcionamiento del Registro, retribución funcional nivel 30 para el Registrador, fondo de reserva de empleados y traspaso a una cuenta del Estado de la cuantía sobrante).

18) Adoptar las medidas legales oportunas que permitan el control del cumplimiento por los Registradores de la Propiedad y Mercantiles de acudir diariamente a sus Registros y durante una jornada laboral completa.

19) Adoptar las medidas legales oportunas para reformar el sistema de sustitución especial establecido en los artículos 552 y concordantes del Reglamento Hipotecario, para ajustarlo a las disposiciones legales que regulan la Incompatibilidad de los Funcionarios y de los Altos Cargos del Gobierno de la Nación, así como a la Ley de Procedimiento Electoral.

20) Presentar, de forma urgente, un Proyecto de Ley de reforma de la Ley de Condiciones Generales de la Contratación de 13 de abril de 1998, al objeto de que la llevanza del Registro de Condiciones Generales de la Contratación corresponda al Ministerio de Sanidad, Política Social e Igualdad, dada la negativa durante 12 años del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles a poner en funcionamiento dicho Registro.