

***Del fast food y los smart contracts
para el Conejo Blanco de Alicia.
(...y los sistemas registrales)***

por

Sergio Saavedra Morales
Colegio de Registradores de España

En un mundo saturado de información trivial e irrelevante, la claridad es poder.

Yuval Noah Harari

Al ritmo de algoritmos

La ciencia tiene por inevitable una profecía de lo más inquietante: si la sociedad mantiene el ritmo actual, en breve los seres humanos seremos sustituidos por máquinas. No estamos ante la clásica fantasía de la ciencia ficción, si no ante una previsión real que está llamada a ocurrir, lo queramos o no -siempre según los expertos- en menos de mil años. Algunas estimaciones aún más pesimistas hablan incluso de quinientos. Es decir, *en breve*, evolutivamente hablando. Podemos no creer en este apocalíptico vaticinio, pero al menos no puede negarse lo que está a la vista de todos: que las nuevas tecnologías de la información y de la comunicación van sustituyendo progresivamente la intervención del hombre en los procesos productivos. Y ¿cuál es la razón de ello? Se puede resumir diciendo que -según la percepción generalizada- las máquinas son capaces de realizar cualquier proceso *mejor* que el hombre. Habría entonces -claro- que definir *mejor*. Para hacerlo se recurre comúnmente a dos notas esenciales: rapidez y eficiencia. La rapidez es la capacidad de realizar cualquier proceso a alta velocidad. La eficiencia es la capacidad de realizar un proceso con una asignación óptima de los recursos disponibles.

Tal vez convenga explicar cómo consiguen las máquinas realizar de manera más rápida y eficiente los procesos productivos. La explicación es, en realidad, bastante sencilla: telares en su día y computadoras hoy, son capaces de hacer de modo más rápido y eficiente las tareas de la vida cotidiana -reservadas antes en exclusiva a los seres humanos- porque las simplifican. Esta es la clave de su éxito y ello no es ningún secreto para los seres humanos, responsables, a fin de cuentas, de diseñarlas y -por el momento-también de gobernarlas. El punto de partida es la concepción asumida por la ciencia moderna de que todo cuanto podemos apreciar, medir y hasta imaginar en el universo se compone de algoritmos. Los algoritmos son reglas, conjuntos finitos y ordenados de normas que sirven para establecer los pasos que, en una secuencia dada, conducen a cierto resultado. Aunque de una denominación tan rebuscada -cuyo origen se encuentra en el nombre de un célebre matemático árabe, Al-Qwarizmy- parezca deducirse que estamos ante algo complejo y difícil de entender, todo lo que nos ocurre, desde el movimiento de los astros hasta los pensamientos del ser humano, se compone de algoritmos. Las máquinas replican ya muchos de ellos y han llegado a hacerlo partiendo siempre de simplificarlos. Si el algoritmo necesario para realizar cierta tarea no es lo suficientemente sencillo y se pretende que esta tarea sea realizada por una máquina, es preciso simplificarlo o, alternativamente diseñar una máquina más potente. Eso sí, en cuanto aprenden a realizar la tarea, las máquinas son capaces de ahorrar al hombre tiempo y recursos de manera a veces extraordinaria.

¿Comida...? rápida

Podemos fijarnos en el proceso de producción de comida como ejemplo que ilustra esta idea. En la elaboración de cualquier plato, por sencillo que sea, entra en juego toda una serie de complejos factores que se combinan de manera distinta cada vez: el cocinero, la cantidad, origen y calidad de los ingredientes y los tiempos de cocción de los alimentos, como mínimo. Si pensamos en la forma tradicional de preparación de la comida, con independencia de que aquella tuviera lugar en casa o fuera, se apartaba sustancialmente poco de esta idea original. Al mismo tiempo -e irónicamente- el proceso se llevaba a cabo en combinaciones casi infinitas de aquellos factores, de manera que el resultado era cada vez distinto y original, aunque se intentara replicar fielmente una receta. Por lo demás, el proceso de producción artesanal de los propios alimentos utilizados era incluso más variado y rico que el de su preparación final para la ingesta. El resultado, como se ha demostrado hasta la saciedad por biólogos y nutricionistas era infinitamente más satisfactorio que el que resulta de los procesos actuales fuertemente marcados por la mecanización.

En efecto, en tiempos modernos, la industria alimenticia ha sido capaz de transformar estos procesos mediante diversas fórmulas que agilizan enormemente esta labor. Hoy -todos lo sabemos- los alimentos se producen siguiendo procesos inteligentes diseñados sobre todo por los investigadores de las grandes empresas, dirigidos a obtener mejores rendimientos

económicos a base de manipular los ritmos normales de vida de animales y plantas. A la hora de elaborar los platos, diferentes mecanismos se encargan de ordenar eficientemente cada uno de los pasos a seguir. De este modo puede incluso prescindirse totalmente del cocinero y el resultado es que se prepara la comida de un modo mucho más rápido y con bajo coste. Se trata indudablemente de una solución muy atractiva desde el punto de vista de la producción. Tanto, que su expansión mundial parece casi imparable. Y no estamos ante una simple posibilidad teórica al alcance de las grandes empresas de alimentación en masa, sino que estas fórmulas se han venido introduciendo desde hace décadas y de una manera cada vez más agresiva en todas las modalidades de cocina, incluyendo la doméstica. Hasta el punto de que, como todos nosotros podemos atestiguar, en las sociedades más “avanzadas” del mundo el tiempo que hoy en día una familia destina a la producción y preparación de alimentos va quedando reducido a casi cero.

Resulta que el resultado importa

Que esta sea una solución rápida y eficiente no significa que sea también una solución eficaz. Por eficacia se entiende la capacidad que tiene un proceso de alcanzar el resultado esperado. Eficacia y eficiencia no son en absoluto la misma cosa. La eficacia, que es imprescindible, puede lograrse con eficiencia o si ella, y más o menos rápido. Lo idóneo, claro está, es alcanzar un resultado en la menor cantidad de tiempo y empleando en ello el menor número de recursos posible. Pero llegado el momento merece la pena valorar hasta qué punto sucumbir a la rapidez y a la eficiencia puede influir decisivamente en una mala calidad del resultado final.

Si continuamos con el área de actividad que nos está sirviendo de ejemplo, la comida, el resultado final es la alimentación de las personas. En otras palabras, se *alcanza* el resultado si se *alimenta* a las personas. Pero la calidad del resultado se podría medir, en el grado en que las personas están bien o mal alimentadas. Casi inmediatamente surge una premisa: en una cuestión tan importante como la alimentación, no es admisible que las personas simplemente se alimenten de cualquier manera, aunque sea mal. La calidad del resultado es esencial porque hay mucho en juego. Si las personas se alimentan mal la contrapartida es muy costosa en forma de problemas de salud física y mental. A ello debe sumarse el coste económico que se deriva para particulares y administraciones al tener que adoptar medidas sanitarias que pongan remedio a estos males.

Las sociedades más avanzadas del mundo sufren una auténtica epidemia en forma de deficiencias cardiovasculares, del aparato circulatorio y respiratorio y de obesidad, entre otras. Se estima que uno de cada dos ciudadanos estadounidenses es hoy, diabético o prediabético, y uno de cada tres desarrollará al menos un cáncer a lo largo de su vida. Ello es debido a una

alimentación basada en comida procesada e industrialmente manipulada, que alcanza su máximo exponente en lo que conocemos comúnmente como *fast food*. La epidemia tiene, por lo demás, visos de convertirse muy pronto en pandemia. Podemos concluir, por tanto, que la comida que se produce de manera más rápida y eficiente es poco eficaz. Tan poco eficaz, que lo que se ha ganado en tiempo y eficiencia durante el proceso de producción se pierde en el medio plazo debido a los efectos tan negativos que sobre el resultado final tiene este modelo.

El verdadero valor del valor verdadero de los bienes

Es un error entregarse por entero a la rapidez y la eficiencia que logran las máquinas si, al hacerlo se desprecia la calidad del resultado final. Esta conclusión es extrapolable en mayor o menor medida a todas las facetas de la vida en las que los ordenadores han sido utilizados para agilizar los procesos. Un Ferrari o un traje de López Larráinzar son hoy objetos de lujo, precisamente porque en su elaboración se emplean procesos totalmente artesanales, en los que la calidad del resultado no solo se tiene en cuenta, sino que es, sencillamente, *lo más importante*. Aunque la vida moderna parece dejar poco margen a la elaboración manual de los productos, no es menos cierto que una gran parte de la sociedad está volviendo a apreciar el valor de las cosas que se fabrican de manera más natural y pura, aunque tal vez menos eficiente. Cada vez somos más los que abogamos por otorgar a la rapidez y a la eficiencia su *justa medida*.

Tomemos ahora el caso de la Justicia, que es el que nos ocupa en este foro. Todos los Estados que conozco se afanan en la modernización de sus administración -proceso, además, que dados los ritmos de avanza de las nuevas tecnologías, amenaza con prolongarse indefinidamente-. ¿Qué ocurre con la Administración de Justicia a todos los niveles? Lo mismo que en las demás áreas de la vida: los más recientes avances tecnológicos van siendo utilizados para agilizar y abaratar los procesos. Pero ocurre que, en el caso de la Justicia -como en el de la alimentación- el resultado importa. No solo importa, sino que es *lo más importante*. De la misma manera que no es admisible que las personas estén mal alimentadas, tampoco lo es que las personas reciban *cualquier* justicia, aunque sea mala. En este ámbito también, la eficiencia y la rapidez no pueden tener más valor que la eficacia. La rama de la justicia que se analiza en ese foro es la seguridad jurídica preventiva, así que conviene recordar en qué consiste y cuál es su importancia en la sociedad para entender lo que está en juego.

Por seguridad jurídica se entiende el principio según el cual los ciudadanos tienen derecho, siempre y en todo caso, a saber cuáles son las consecuencias de sus acciones positivas y negativas. La seguridad jurídica preventiva es aquella vertiente de la seguridad jurídica que se encarga de proporcionar un ámbito estable para la contratación, especialmente en lo que se refiere a la contratación inmobiliaria. Lo que se consigue con un sistema de seguridad jurídica

fuerte es garantizar que los particulares que celebran actos o contratos entre sí o con las administraciones públicas, obtengan certidumbre en cuanto a sus derechos. El sistema de seguridad jurídica en el ámbito inmobiliario se sostiene mediante la intervención notarial en el otorgamiento de los títulos públicos de contratación privada y, muy especialmente, el juicio de legalidad verificado por el registrador de la propiedad en el momento de acceso de los títulos al Registro.

La intervención de estos funcionarios no es un mero trámite. Su pericia sirve para aumentar el valor del derecho que se constituye. Por someterse a la publicidad, por seguir los pasos establecidos por la normativa inmobiliaria particulares ven revestida su adquisición de una fortaleza que antes no tenía. La inscripción en el Registro, en definitiva, supone un premio, ya que su titularidad deviene hasta cierto punto inatacable, de manera que no tendrá que acudir a pleito para defenderla ni será necesario presentar prueba de ella cuando decida transmitirla. Para el Estado, este proceso es ahorro en pleitis futuros. Pero -lo que es aún más importante- garantía del cumplimiento de la ley. Y ello con relación a normativa general y específica, en tantos ámbitos como quiera el legislador del país en el que nos encontremos. En España, por ejemplo, la calificación de la legalidad de los títulos se extiende a la normativa civil e hipotecaria, pero también, urbanística, agraria, de defensa del dominio público y del patrimonio cultural, artístico e histórico, medioambiental y energética y, por descontado, fiscal y procesal. En otras partes del mundo se vigila mediante el filtro de calificación registral el cumplimiento de legislación sobre restitución de tierras después de situaciones de conflicto bélico o protección de fundos de comunidades indígenas o campesinas, por ejemplo.

La seguridad jurídica *preventiva* recibe ese nombre, precisamente porque se anticipa a los problemas, evitando de antemano los conflictos antes de que ocurran. Evita costes de transacción de modo inmediato en la celebración de los contratos, al hacer innecesaria ulterior investigación como prueba de dominio o de libertad de cargas. Ahorra al Estado costes futuros, al reducir la litigiosidad. Y mantiene íntegro el valor de los bienes, lo que redundará en una mejora general para la economía a nivel microeconómico, en cuanto es sostén del crédito territorial y macroeconómico porque hace mucho más atractiva la inversión.

Aunque parezca extraño, la mejor manera de explicar esta verdad jurídica es mediante una fórmula matemática. En ella la incógnita a despejar sería el verdadero valor de los bienes y para hacerlo solo es preciso tomar como punto de partida el precio justo del bien -lo que uno estaría dispuesto a pagar a priori por una cosa- y restarle el importe de la cuantificación del riesgo de perder la cosa injustamente, una vez haberla adquirido. Es decir:

$P = V - R$ donde V representa el verdadero valor del bien, P lo que el adquirente está dispuesto a pagar por él y R el riesgo. En esta ecuación, el riesgo influye decisivamente en lo que

el adquirente pagará finalmente por la cosa, de manera que, a mayor riesgo, menos precio se está dispuesto a pagar por las cosas a la hora de realizar una inversión. Naturalmente, ello tiene una influencia inmediata en la economía de cualquier país y, por esto, países con una alta inestabilidad política o jurídica son menos atractivos a la inversión.

No es mi intención hacer en esta presentación un análisis económico del equivalente último de la seguridad jurídica para las inversiones, pero sí quería subrayar que, en ocasiones perdemos de vista el *verdadero valor* del *valor verdadero* de los bienes en el mercado. Cuando los bienes desmerecen resulta perjudicado el transmitente, que no recibe la cantidad de dinero que debería recibir en la transacción. Resulta perjudicado el adquirente, que no obtendrá eventualmente todo el capital que podría recibir en préstamo de un acreedor más confiado. Resulta perjudicado el Estado, que no puede percibir en concepto de impuestos lo que recibiría si el bien mantuviera íntegro su valor. Y resulta perjudicada, en fin, toda la economía del país, ya que no se beneficia de la cantidad de activo nacional o extranjero que recibiría de existir seguridad.

Fast justice

Como digo, en el proceso de modernización e informatización de las oficinas de la administración, los Estados buscan sobre todo agilizar trámites para reducir los tiempos de espera y abaratar costes. En otras palabras, se recurre a las máquinas -en concreto a los sistemas informáticos- para lograr la máxima rapidez y eficiencia. Pero ocurre que, en esta materia, como en el caso de la alimentación, el resultado no solo importa, sino que es lo más importante. No es admisible administrar *mala* justicia a costa de la rapidez y la eficiencia. Aquí, también, hay demasiado en juego.

Aunque esto debería ser una verdad aceptada por todos, lo cierto es que, igual que en el caso de la alimentación, en muchos países se aprecia una auténtica mecanización de los procesos que se pretende lograr a costa del resultado final. Y en este caso, la solución por la que se opta a la hora de simplificar el algoritmo es prescindir sin más del cocinero, representado, en este caso, por el funcionario encargado de velar por la legalidad. Se argumenta que, de esta manera, se consigue ahorrar tiempo y recursos y lo cierto es que, a corto plazo al menos, efectivamente, se consigue. Naturalmente, cuando se prescinde de quien realiza esa labor pericial de control y se coloca en su lugar a una máquina, es necesario diseñar nuevas reglas que permitan al robot seguir una ruta más fácil. Se debe, en fin, automatizar los pasos y hacer más sencillo el camino. Así que se recurre a los *smart contracts* y al *blockchain* -que no son otra cosa que una modalidad de simplificación de los algoritmos aplicada a la negociación- y se establecen mecanismos de acceso automatizado a los registros o archivos, sin intermediación.

Suprimiendo el juicio de legalidad -esto es indudable- no se está buscando una mayor seguridad sino todo lo contrario. Al no haber un control -y, por ende, una responsabilidad de la administración asociada a ello- tampoco puede haber garantía de validez del negocio. Es decir, los títulos que acceden a los registros o archivos no se benefician del premio que la publicidad registral concede en los sistemas de seguridad jurídica preventiva. Al no haber legitimación o fe pública, la única manera de defender la titularidad es el recurso al juicio para obtener un pronunciamiento -ahora sí- de la autoridad. Y ello -deberíamos seguramente matizar- mientras el juez mismo no sea también suplantado por una máquina. El recurso al pleito encarece enormemente el valor de adquisición del bien, ya que el titular tendrá que invertir gran cantidad de recursos en la defensa. El Estado dejará de ver protegida la legalidad general mediante el juicio de calificación que en el sistema de seguridad jurídica preventiva hace el registrador en un registro de derechos. Y además deberá aumentar la asignación presupuestaria destinada al mantenimiento de los tribunales de justicia, para hacer frente al aumento exponencial en el número de procedimientos judiciales.

Como si se quisiera replicar para la administración de justicia la muy atractiva fórmula del *fast food* que tanto daño ha hecho y sigue haciendo hoy a la sociedad, se aprecia una auténtica ola de informatización descontrolada de las administraciones públicas en muchos países de Iberoamérica y también del resto del mundo. Usando una más que justificada analogía, podría llamarse a este modelo la *fast justice*. Lo peor del caso es que esta nueva vía no es solo *fast* en cuanto a que pretende administrar cualquier tipo de justicia con la mayor celeridad, sino que también lo es en cuanto a que se pretende implantar en muchos países por la vía de urgencia, como si alguien hubiera decidido que la sociedad no puede resistir por más tiempo permanecer protegida y amparada en sus derechos gracias a la seguridad y debiera apresurarse a renunciar a ella.

Lo que transcribo a continuación es el párrafo introductorio de un proyecto de ley que se encuentra en la actualidad en tramitación en un país de América Latina y que pretende aprobarse, además, en contra de toda lógica, por la vía de urgencia.

El sistema notarial y registral que ha regido nuestro país por más de ciento cincuenta años, ha constituido un pilar fundamental de seguridad en el tráfico jurídico y en el registro de bienes raíces y derechos reales constituidos en ellos, contribuyendo a reducir los asuntos litigiosos conocidos por los tribunales de justicia y generando medios con alto valor probatorio, todo lo cual permite reducir los costos de transacción posteriores a los actos jurídicos celebrados.

Sin embargo, la actividad económica y el comercio del siglo XXI requieren de mayor dinamismo, flexibilidad y eficiencia en la celebración de actos

jurídicos que, manteniendo niveles de certeza jurídica, permitan la ágil transferencia de bienes y servicios. (...)

Cuando uno lee el primer inciso de esta introducción piensa inmediatamente que el proyecto de ley que vendrá a continuación centrará sus esfuerzos en otorgar firmeza a los principios que durante tantos años han servido de apoyo a este sistema. Parece lo más lógico: estamos ante un *pilar fundamental* en el tráfico jurídico que ha sido esencial para *reducir los costos de transacción* y para *generar medios con alto valor probatorio*, liberando a los tribunales de justicia de la saturación que supone el recurso constante al pleito para prueba de titularidad. ¿Por qué no continuar por la misma senda, mejorando en lo posible aquellos aspectos que hayan podido quedar obsoletos? Incomprensiblemente, sin embargo, el segundo párrafo, casi lamentándose, señala que este sistema de seguridad -que ha funcionado durante ciento cincuenta años y que se encuentra en plena forma- debe ser totalmente desmontado y sustituido por otro nuevo en el que se dé más importancia a la rapidez y a la eficiencia que a la eficacia, siendo solo necesario mantener *niveles* -no necesariamente altos, se diría- *de certeza jurídica*. Y ello es una consecuencia de los frenéticos ritmos de la sociedad del s. XXI. Como si no pudiera hacerse nada al respecto. La eficacia -es decir, el resultado- dice casi literalmente esta exposición de motivos en su misma introducción, y esto es lo más grave- resulta es mucho menos importante hoy en día que la rapidez y la eficiencia en los procesos.

La sustitución del sistema de seguridad jurídica preventiva por esta nueva fórmula debe, a mayor abundamiento, hacerse en tiempo récord y por la vía de urgencia y pese a que de ello no resulte ningún beneficio para el ciudadano, ya que pierde en garantías y debe asumir costos de transacción más altos; ningún beneficio para el Estado, que habrá de hacer frente a un mayor gasto en administración de justicia; y, en fin, ningún beneficio al global de la economía, que sufrirá las graves consecuencias que el desmerecimiento del valor de los bienes tiene para el tráfico y las inversiones. Entonces, ¿quién resulta beneficiado por este sistema de máxima celeridad y ahorro de trámites con mínima seguridad? Y, lo que es aún más inquietante, ¿quién *tiene prisa*?

Inseguridad jurídica *premeditada*

En al menos cuatro cuerpos o proyectos normativos se aprecia el cambio total o parcial de sistema desde la seguridad jurídica preventiva hasta la fórmula que vengo describiendo. Alguno de ellos, como he apuntado, tramitado por la *fast lane*. Las repentinas urgencias de los gobiernos por abrazar este modelo recuerdan de algún modo a la prisa exagerada y absurda del Conejo

Blanco de Alicia, con la que el genial Lewis Carroll pretendía parodiar los frenéticos ritmos en los que estaba sumiéndose la moderna sociedad de principios del siglo XX.

A la vista de la proclamación tan explícita del párrafo apuntado, no cabe conjeturar que los estados que avanzan en esa dirección lo hacen ignorando los riesgos que se asumen con semejante transformación. Yo tengo un nombre para esta nueva tendencia: la llamo Inseguridad jurídica *premeditada*. Es una clara y premeditada renuncia a la seguridad. La implantación de las nuevas tecnologías, parece ser, una necesidad tal, que los gobiernos alegan no tener siquiera margen de maniobra, debiendo inevitablemente adaptar sus sistemas, aunque con ello se produzcan desequilibrios importantes en la justicia y la economía del país. Llegados a este punto del razonamiento, cabe plantearnos si los estados que aprueban normas en esta dirección están realmente convencidos de que es más importante la eficiencia que la eficacia en la administración de justicia o si, por desgracia han sucumbido a otros intereses. Y, en este último caso, podríamos aventurarnos a apuntar algunos. Porque parece muy evidente que la inseguridad jurídica premeditada beneficia a quienes se lucran con la celebración de pleitos que deben solucionarla. Beneficia, también, a quienes hacen su negocio de la investigación de la titularidad cuando los registros no son capaces de proporcionar prueba de ésta. Y beneficia, por último, a quienes ofrecen, como remedio de la inseguridad, mecanismos de seguro que sirvan para indemnizar al propietario en el caso de que se vea desposeído de la cosa por la aparición de un inesperado y desconocido titular preferente. Posiblemente también a las empresas tecnológicas que vengan a dar soporte a este nuevo modelo en el que los ordenadores han pasado a ser los protagonistas absolutos.

Qué ser y qué no ser: he aquí la cuestión

Quien piense que mi crítica a la informatización y mecanización incontrolada de la administración de justicia es una reflexión propia de un retrógrado y anticuado registrador contrario a la implantación de las nuevas tecnologías en los registros se equivoca, naturalmente. Nadie puede ser tan ingenuo como para pretender permanecer al margen de los avances tecnológicos que día a día se van desarrollando. Pero además es que -y con ello espero que no parezca que sucumbo al chovinismo más rancio- los registradores españoles hemos sido siempre pioneros en la incorporación de las nuevas tecnologías a nuestras oficinas. En muchos casos, adelantándonos incluso a las propias reformas legislativas. En 1976 se reformó el sistema de gestión de las oficinas para permitir la utilización de los libros de hojas móviles, lo que hizo posible agilizar el despacho de los documentos mediante el uso de máquinas de escribir, primero mecánicas y luego eléctricas. En 1988 hicieron su aparición en los registros los primeros ordenadores que, aunque empezaron utilizándose solo como herramientas de tratamiento de texto, muy pronto extendieron sus funciones hasta abarcar la gestión integral de la oficina, desde el control de entrada de documentos hasta la contabilidad y facturación. En el año 1991

se elaboró y dio carta de naturaleza al primer índice informatizado de fincas y personas, que vino a sustituir en menos de un año al fichero manual preexistente. Este fichero informatizado por su parte permitió muy pronto el establecimiento de los actuales sistemas de publicidad formal telemática, FLOTI y FLEI creados en 2001, y algo más tarde FLOMI y que sirven desde entonces para proporcionar al público, en cuestión de horas, información actualizada de un registro -de propiedad, mercantil o bienes muebles respectivamente- en España. Desde 2002 todo el archivo registral español se encuentra plenamente digitalizado. Y desde 2006, los registradores españoles funcionan en numerosos quehaceres de su actividad diaria con firma electrónica avanzada, especialmente en lo que respecta a la presentación telemática de documentos. Finalmente, estamos inmersos en profundas transformaciones y reformas legislativas tendentes a la incorporación a los registros de bases gráficas catastrales y privadas, lo que permite lograr hoy altos niveles de concordancia entre la realidad extrarregistral y la descripción literaria que resulta de los pronunciamientos del registro.

En definitiva, las nuevas tecnologías han ido incorporándose a la vida registral a medida que se va generalizando su uso para otras ramas de la vida, incluida la administración y esto seguirá inevitablemente -y por fortuna- ocurriendo en el futuro. Sin embargo, el Registro Español, pese a su evidente modernidad, no es todavía un Registro Electrónico, puesto que siguen vigentes las más altas cautelas a la hora de aceptar totalmente un archivo digital. En otras palabras: en España rige hoy un modelo de Registro plenamente informatizado con archivo en triple soporte, en el que la fe pública reside en los libros impresos en papel. Y ello porque legislador y operadores españoles tienen algo muy presente cuando se trata de valorar los avances tecnológicos: que las nuevas tecnologías no están llamadas a ser un arma con la que minar la seguridad que el sistema está llamado a proporcionar y que es la razón misma de su existencia. Es decir, que bajo el pretexto de hacer más rápido y eficiente el proceso de contratación no puede pretenderse el desmoronamiento de toda la arquitectura de principios que ha regido y sostenido la negociación inmobiliaria durante siglo y medio, fomentando el crédito territorial como uno de los motores esenciales de la economía del país. Nadie en su sano juicio debería empeñarse en arreglar lo que no está roto. Y menos a toda prisa.

Esto obliga a hacer una reflexión acerca del verdadero valor de los medios tecnológicos que se ponen a nuestro alcance. Saber qué *son* y sobre todo qué *no son*. Las nuevas tecnologías *son* herramientas que ayudan al sistema, *no son* el sistema mismo. Ser o no ser. O, más bien, qué ser y qué no ser. En lo que respecta a las nuevas tecnologías aplicadas a los registros, he aquí la cuestión.

BIBLIOGRAFÍA

- CARROLL, L. *Alice in Wonderland*. Pearson, 2011
- CASTILLO VAZQUEZ, I. *Transparencia, acceso a la documentación administrativa y protección de datos de carácter personal*. Foro, Nueva época, núm. 6/2007. Citado por MADALENA TEIXEIRA en *La información contenida en el registro de la propiedad electrónico: datos personales. Obtención, uso y limitaciones de acuerdo con la privacidad en la legislación portuguesa*. XX CINDER. (2016)
- DE PABLOS O'MULLONY, JM. *Del registro electrónico. Modelo actual y aproximación a un modelo razonable de futuro*. Colegio de Registradores de España. 2018
- GARCIA VALDECASAS JA. *Estudio sobre los artículos 30 y 31 de la Directiva 849/2015*. Colegio de Registradores de España (2017)
- GARRIGUES, J. *Curso de Derecho Mercantil*, Madrid. (1976)
- GREGER, M. *How NOT to die*. NF. 2015.
- HARARI, YN. *Sapiens*. Debate, 2015
- HARARI, YN. *Homo Deus*. Debate, 2017
- KUBLER, F. *Derecho de sociedades*, Fundación Cultural del Notariado (2001)
- MARTÍNEZ, F. *El sistema español de registro inmobiliario*. Thompson. (2012)
- MÉNDEZ GONZÁLEZ, F.P. *Estado, propiedad y mercado*. RCDI 708 Madrid (2008)
- MERCOLA, J. *Fat for fuel*. Hay House, 2017
- SHAKESPEARE, W. *Hamlet*. BVU, 2003
- SERICK, R. *Forma jurídica y realidad de las personas jurídicas*. Mohr (1980)
- WALDE, A. *Diccionario de etimología latina*. Carl Winter. Universitätsverlag, (1965) -
- VVAA. *Inscripción de las participaciones sociales en el Registro Mercantil y titularidad real de las sociedades*. Comisión de Estudios de la Vocalía de RRII. Colegio de Registradores. (2018). Con colaboraciones de María Álvarez García-Rovés, Iratxe Gallego Solabarrieta, Enrique Maside Páramo, José Blas Pau de Echave-Sustaeta y Guillermo Palao Moreno.