

En el marco de la presentación de la nueva obra del notario Juan Pérez Hereza

“La evolución del Derecho Registral está afectada por un grave desenfoque que le hace alejarse de los fines a los que debe servir”

- *El acto estuvo presidido por José Ángel Martínez Sanchiz, presidente del Consejo General del Notariado y Fundación Notariado; Ignacio Gomá, director general de Fundación Notariado; y el notario de Madrid y autor del Prefacio de la obra, Carlos Pérez Ramos*
- *Se trata de la primera obra de la colección ‘Monografías Panorama de Derecho Civil’ escrita íntegramente por un notario*

Madrid, 31 de octubre de 2024.- **“La evolución que ha vivido el Derecho Registral en los últimos tiempos está afectada por un grave desenfoque que le ha hecho alejarse de los fines a los que debe servir que se condensan en favorecer la seguridad del tráfico jurídico”.** Esta fue una de las principales conclusiones expuestas por el notario Juan Pérez Hereza en la presentación de su obra ***Derecho Registral: un enfoque basado en el servicio al ciudadano.***

“Los Registros con efectos jurídicos son una creación del Derecho con extraordinarios resultados positivos. Pero, como toda institución, la organización y regulación del Registro debe estar justificada en los beneficios que presta al ciudadano. Y, en los últimos tiempos, creo que el Derecho Registral está invadido de un ensimismamiento en virtud del cual se están anteponiendo la institución y sus principios a los intereses de la sociedad.”, aseguró Pérez Hereza.

El autor afirmó que la seguridad que presta al tráfico jurídico el Registro deriva, de tres elementos o principios: sus datos son ciertos, tienen garantía de legalidad y son públicos. Pero, según él, “en los últimos 20 años, los esfuerzos doctrinales se han dirigido únicamente a potenciar el segundo elemento”. Pérez Hereza hizo hincapié en que “no se vea esta observación como una crítica a los funcionarios encargados de la llevanza de los Registros”, pues, según manifestó, “es lógico que todos tendamos a exaltar los aspectos más complejos de nuestro trabajo, pero lo que no tiene lógica es que esa preponderancia de la legalidad registral se haga a costa de los otros dos elementos”. “Reequilibrar los distintos principios del Derecho Registral y reaccionar ante esta situación doctrinal es el motivo que me ha llevado a escribir esta obra”, añadió.

La obra

El libro, que pertenece a la colección *Monografías Panorama de Derecho Civil* -siendo el primero de esta serie escrito íntegramente por un notario-, está presidido, según palabras del propio autor, en torno a dos aspectos principales: la pretensión de claridad y el acento práctico.

Bajo esta premisa, la obra cuenta con un primer capítulo en el que se repasa la formulación teórica de los principios hipotecarios en el moderno Derecho Registral. En el segundo apartado, el autor analiza las nuevas tendencias que predominan actualmente en este ámbito. Tras este apartado,

Pérez Hereza da paso a las manifestaciones prácticas de la moderna doctrina registral, que, a su juicio, generan consecuencias negativas para la agilidad y seguridad del tráfico jurídico.

Por último, el autor dedica un cuarto capítulo a establecer una serie de conclusiones acompañadas de propuestas encaminadas hacia una mejor prestación del servicio público en lo que se refiere a la publicidad formal, las fusiones societarias y el tracto sucesivo, el traslado de domicilio social o la inscripción de un mismo título en varios registros.

El evento

El acto, celebrado el pasado lunes en el Colegio Notarial de Madrid, estuvo presidido por José Ángel Martínez Sanchiz, presidente del Consejo General del Notariado y Fundación Notariado; Ignacio Gomá, director general de Fundación Notariado; y el notario de Madrid y autor del Prefacio de la obra, Carlos Pérez Ramos.

Martínez Sanchiz, quiso agradecer al autor “su esfuerzo” por abordar el Derecho Registral desde el punto de vista de las necesidades del usuario, un tema que considera “fundamental en un momento en el que nos encontramos ante la desnaturalización del derecho hipotecario”, añadió.

Por su parte, Ignacio Gomá, señaló que el libro de Juan Pérez Hereza hace “un fino análisis técnico” de cierta tendencia hipotecarista que, según él, “magnifica la calificación y los principios hipotecarios en detrimento del título, sugiriendo que existe una transmisión *interpartes* –la que corresponde a la escritura pública- y una transmisión *erga omnes*, que es la que se produce con la inscripción, lo que conduce a que el derecho no se adquiera hasta que recae una especie de resolución dentro de un procedimiento, al modo de las judiciales”. “Tal propuesta solo genera inseguridad jurídica –pues exige esperar a la inscripción para que el proceso esté completo- y no corresponde al sistema sustantivo vigente que sanciona la adquisición mediante título y modo, permite la libertad de pactos y la autonomía de la voluntad y no exige ninguna resolución para la adquisición de los derechos”, añadió.

Finalmente, Carlos Pérez Ramos aseguró que “el alma de la obra refleja la idea de que en los últimos 40 años se ha producido una reformulación del derecho hipotecario”, algo que, según él, “Juan disemina y analiza perfectamente en este texto, siendo un fiel reflejo de lo que es él como jurista: ameno, directo, preciso, incisivo y riguroso”.

Para más información:

Jaime Pérez

607 708 100

jperez@fundacionnotariado.org

Francis Ochoa

609 587 234

fochoa@fundacionnotariado.org