

ANTONI GINER

Medalla al Mèrit de la Professi3

“L’economia necessita seguretat jurídica”

La Junta de Govern del Col·legi de Gestors va decidir, de forma unànime, concedir la Medalla al Mèrit de la Professi3 a Antoni Giner, que va ser degà del Col·legi de Registradors de Catalunya i vicedegà del Col·legi a Espanya. El motiu? El suport constant en pro del projecte de la gesti3 telemàtica d’escriptures, un projecte que avui dia és una realitat i beneficia professionals i ciutadans. Aquest és un exemple de com dos col·lectius, a través dels col·legis corresponents, poden treballar per un objectiu comú i aconseguir una fita important. A més de mirar enrere per recordar els inicis d’aquesta col·laboraci3, Giner analitza temes d’actualitat des de la perspectiva privilegiada que li atorga la seva professi3: la recuperaci3 empresarial, l’evoluci3 del mercat immobiliari i el blanqueig de capital, entre d’altres.

1. La seva professi3 els situa al centre de l’activitat econ3mica. Quines millores podrien potenciar encara més aquest paper?

La regulaci3 registral o hipotecària és objecte d’un procés de renovaci3 constant per aconseguir satisfer noves necessitats. Per exemple, entre els anys 2001 i 2005 es va regular tot el procediment de comunicaci3 electr3nica amb el Registre de la Propietat, que ha permès demanar i obtenir informaci3 registral de forma telemàtica i presentar, pel mateix mitjà, els documents que s’hi inscriuen. El 2015 es va aprovar la Llei 13/2015, que ha permès la inscripci3 de la representaci3 gràfica de les finques i la seva coordinaci3 amb el cadastre. En aquesta línia, cal millorar la regulaci3 dels procediments de registre que permeti una inscripci3 més àgil, com ara suprimir la necessitat d’acreditar el pagament d’impostos per qualificar i inscriure els títols, un fet que endarrerix el procediment de forma inacceptable. També caldria regular la inscripci3 de nous drets –com ara els que resulten de la legislaci3 ambiental–, impulsar la conversi3 del registre actual en un registre electr3nic i millorar els sistemes de publicitat registral –amb sistemes d’alertes que informin de les modificacions de la situaci3 pertanyent al registre de les finques que ens interessin o que

permetin consultar de forma immediata el contingut del registre. Finalment, és imprescindible una reforma que afavoreixi la inscripció d'aquells drets que ara no són en el registre i no gaudeixen de la seva protecció.

2. Són testimonis de l'evolució empresarial. Com veu el futur de Catalunya a mitjà i llarg termini?

Efectivament, els registres de la Propietat, Mercantil i de Béns Mobles són talaias des de les quals es pot entreveure la situació econòmica del país. El Col·legi de Registradors publica periòdicament les estadístiques mercantils i immobiliàries, de les quals es desprèn que som davant una fase de recuperació econòmica. Aquestes dades es poden trobar a www.registradores.org. Els números de constitució de societats mercantils, d'augment de capital social i d'inversió en béns d'equipament són els millors dels darrers sis anys. S'han reduït notablement el nombre de situacions concursals. L'activitat immobiliària s'ha incrementat més del 7% l'any 2017 i s'han reduït el nombre d'execucions hipotecàries. Tot això es reflecteix, també, en els increments del PIB i les reduccions de les taxes d'atur.

Fins al darrer trimestre de l'any 2017, Catalunya ha estat al capdavant d'aquesta recuperació. Més del 22% de les noves societats creades i dels augments de capital corresponen a societats domiciliades a Catalunya i el 17% de les compravendes són d'immobles catalans.

Ara bé, la situació política catalana ha viscut un moment molt convuls el darrer trimestre d'any. Encara és aviat per veure'n les conseqüències en l'activitat econòmica i empresarial, però és evident que no seran positives. L'octubre del 2017 va suposar una frenada brusca de l'activitat immobiliària, i més de tres mil societats van traslladar el domicili fora de Catalunya. En l'àmbit immobiliari, les dades dels mesos de novembre i desembre són positives, però en l'àmbit mercantil encara hi ha una marxa constant de societats. Moltes inversions s'han aturat i el pessimisme ha augmentat entre els nostres empresaris. L'economia necessita seguretat jurídica, i les notícies polítiques no són precisament tranquil·litzadores. Malauradament, si



“L'ACTIVITAT IMMOBILIÀRIA S'HA INCREMENTAT MÉS DEL 7% L'ANY 2017”

això no canvia, la meua percepció sobre l'evolució econòmica catalana a mitjà termini no és optimista.

3. El sector immobiliari ha millorat el 2017. Som davant d'una nova bombolla immobiliària?

Tal com he dit abans, ens trobem en una fase de recuperació de la situació econòmica en general, de la qual també es beneficia el sector immobiliari. El nombre de vendes d'habitatges, segons les dades del tercer trimestre del 2017, s'ha incrementat més d'un 14% a Espanya i més d'un 18% a Catalunya. Ara bé, som molt lluny de les dades màximes històriques, tant en nombre de vendes com en preus. Per exemple, del més d'un milió d'habitatges venuts el 2006 ara en són

uns 450.000. Pel que fa als preus, ara ens trobem en uns nivells similars als de l'any 2000 i som molt lluny dels màxims històrics dels anys 2005 i 2006. D'altra banda, hem de destacar que el nivell d'habitatge nou està per sota de 0,5 per cada 100.000 habitants.

L'indicador registral d'activitat immobiliària (IRAI) que resulta de les dades dels registres de la Propietat i Mercantil, i que es pot consultar també a la nostra pàgina web, posa de manifest que l'any 2017 aquesta activitat s'ha incrementat un 7,58% respecte al 2016, però que encara estem per sota dels nivells del 2003, i molt lluny dels màxims històrics del primer trimestre de l'any 2007, període en què es va assolir un nivell del 140%, davant el 96% actual. També hem de destacar que la política de crèdit de les entitats financeres es molt més prudent i difícilment tornarà a caure en les mateixes errades que ens van portar a la crisi.

Tot plegat em fa considerar que som lluny d'una nova bombolla immobiliària i que hi ha encara un recorregut important en el sector immobiliari, especialment en la construcció d'habitatge nou a les ciutats més grans.

4. Els registradors tenen un paper fonamental en la identificació del blanqueig de capital. En què consisteix?

El sector immobiliari ha estat tradicionalment un dels àmbits utilitzats per blanquejar diners procedent d'activitats delictives. Sovint, les societats mercantils també han estat un instrument emprat per amagar la identitat dels titulars reals de béns i diners. Els professionals que treballem en l'àmbit immobiliari i en el mercantil hem de tenir una cura especial per evitar aquestes activitats. Els registradors, com a funcionaris públics que som, tenim encara més responsabilitat, ja que treballem amb les autoritats competents per prevenir el blanqueig de capital. Per això, el Col·legi de Registradors disposa d'una unitat centralitzada, el Centre Registral Antiblanqueig (CRAB), per a la prevenció del blanqueig de capital i del finançament del terrorisme. Cada any, els registradors comuniquem al nostre centre més de 16.000 operacions sospitoses, que són analitzades pels nostres serveis i de les quals l'any passat van sorgir 140 expedients remesos al SEPBLAC per a la instrucció de l'expedient corresponent.

A més a més, anualment subministrem més de 400.000 informacions registrals a la Policia, al Servei d'Intel·ligència, al Banc d'Espanya, a la CNMV, a tribunals i a fiscalies.

També cal destacar que el Col·legi de Registradors està impulsant davant les autoritats espanyoles les modificacions legals per obligar a inscriure la titularitat de les participacions socials, de manera que pugui evitar-se l'opacitat que es produeix en utilitzar societats mercantils per amagar la titularitat real de béns i diners.

5. Des del juliol del 2013 els registradors de la propietat i els gestors administratius tenen un conveni de col·laboració...

Gestors i registradors de la propietat treballem junts en molts aspectes. Els gestors presenten un nombre molt important de documents que s'inscriuen als registres de la Propietat i Mercantil,

i assumeixen la representació dels interessats en la relació amb el registre i el procediment d'inscripció. La figura del representant està reconeguda en l'article 6 de la llei hipotecària, com a representant de la persona que demana la inscripció. Quan la persona interessada designa un gestor per tramitar la inscripció d'un document, tot el procediment registral es farà amb ell: li comunicarem possibles defectes, li demanarem el consentiment per a possibles inscripcions parcials, serà qui podrà retirar el document, li comunicarem la pràctica de la inscripció i ens pagarà els honoraris. Per tot plegat, les dues professions tenim molt interès en el fet que totes aquestes tasques es desenvolupin de la manera més fàcil possible i tots dos col·legis hem treballat conjuntament per facilitar aquesta relació, plasmada per escrit en el conveni que vam signar l'any 2013.

He de destacar la gran professionalitat del Departament d'Informàtica del



Col·legi de Gestors. Crec que encara ens permetrà assolir nous objectius.

6. Què li suposa obtenir la Medalla al Mèrit a la Profesió per part del Col·legi de Gestors?

Si la concessió d'un premi sempre és motiu d'alegria, la Medalla al Mèrit a la Profesió atorgada pel Col·legi de Gestors encara ho és més, perquè és un reconeixement de la feina per part d'algú aliè a la teva professió. És clar que jo treballo en defensa de la meva professió, però aquest treball també ha de

beneficiar els usuaris dels registres. Dins d'aquesta idea, la meua feina durant l'etapa en què he tingut responsabilitats col·legials ha estat respondre davant aquelles necessitats que els nostres usuaris ens demanaven. Així va passar en el cas del Col·legi de Gestors, als quals hem intentat donar solucions tècniques. A més, tal com he dit abans, els gestors són professionals molt preparats i tenen una organització molt eficaç, amb la qual ha estat molt fàcil treballar. He de destacar les nombroses reunions de treball amb Alfonso Lluzar, Juan Antonio Santos i Ada Giménez, amb els quals, al meu parer, hem passat de tenir una relació professional a gaudir d'una autèntica amistat.

7. El premi és un reconeixement al suport en el projecte de gestió telemàtica d'escriptures.

L'any 2005 es van implantar en els registres procediments telemàtics per presentar els documents que cal inscriure. Ara bé, aquests procediments, regulats des d'un Ministeri de Justícia controlat pels notaris, només van pensar en els seus interessos i es van oblidar de l'existència d'altres operadors que es relacionen constantment amb els registres: jutges, administracions públiques, procuradors i, sobretot, gestors. De seguida, els representants del Col·legi de Gestors de Catalunya van adonar-se que no podien quedar fora d'aquests procediments i van determinar

que la seva funció en el procediment registral no podia estar a les mans dels notaris. Així doncs, primer van aconseguir liquidar telemàticament els impostos i, després, vam establir la manera de comunicar-ho al registre. Des d'aquell moment, la relació entre registradors i gestors va ser directa i telemàtica: el gestor acredita que s'han pagat els impostos i els registradors els comuniquen els possibles defectes o la inscripció del document. Ara estem treballant perquè tot el procés posterior d'enviament de factures, pagaments, etc. encara sigui més àgil.