

JORNADA SOBRE *BLOCKCHAIN* I REGISTRE DE LA PROPIETAT, CELEBRADA A BARCELONA EL 28 DE FEBRER DE 2019

El Servei d'Estudis Registrals de l'Il·lustre Col·legi de Notaris de Catalunya va organitzar el dia 28 de febrer de 2019 en el Deganat Autònom dels Registradors de la Propietat, Mercantils i de Béns Mobles de Catalunya, una jornada sobre *blockchain* i Registre de la Propietat. L'objectiu de la jornada era aportar elements d'anàlisi i de reflexió sobre la tecnologia de cadenes de blocs (*blockchain*) i la seva implantació en els registres de la propietat.

Una cadena de blocs o *blockchain* es podria definir essencialment com un registre digital o llibre de comptabilitat que es distribueix a través d'una xarxa d'ordinadors. Més tècnicament, una cadena de blocs és una base de dades transaccional distribuïda, formada per cadenes de blocs dissenyades per a evitar la seva modificació una vegada una dada ha estat publicada. Això s'aconsegueix mitjançant xarxes basades en sistemes de comunicació port a port (*peer-to-peer*), amb consensos generats a través d'un algoritme de prova de treball. Per tant, els registres dins d'aquesta xarxa estan protegits per criptografia i, per tant, estan protegits contra errors humans, l'edició i l'eliminació de dades. La versatilitat de les cadenes de blocs porta aquesta tecnologia a ser considerada com una manera de gestionar les transaccions financeres, les transferències d'actius i les obligacions que bàsicament formen un registre de la propietat.

La jornada va estar dirigida pel Sr. Rafael Arnaiz Ramos, registrador de la propietat i director del Servei d'Estudis Registrals de Catalunya.

Com a ponents hi van participar el Sr. Sergio Nasarre Aznar, catedràtic de Dret Civil de la Universitat Rovira i Virgili i director de la càtedra UNESCO d'Habitatge, i el Sr. Fernando P. Méndez González, registrador de la propietat, mercantil i de béns mobles i professor associat de la Universitat de Barcelona.

La primera ponència va ser la del Sr. Sergio Nasarre Aznar, que es va centrar en l'anàlisi de l'habitatge col·laboratiu i les cadenes de blocs. El ponent va iniciar la seva exposició indicant la seva participació en el projecte TENLAW (Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe), sobre lloguer d'habitatges a Europa, i en un altre projecte sobre desnonaments i sensellarisme.

El ponent va iniciar la seva exposició manifestant que la problemàtica de l'habitatge col·laboratiu parteix de la crisi del 2007 i va dir que l'economia col·laborativa és hereva d'aquesta crisi, així com de la revolució tecnològica i de la generació del mil·lenni. Com a conseqüència, es va convertir la propietat com a tal en accés a l'habitatge. S'està resolent si la crisi econòmica financera, l'accés i l'organització de l'habitatge i, en definitiva, l'habitatge col·laboratiu, són fenòmens positius per a l'habitatge.

El ponent va manifestar que la tecnologia de cadenes de blocs elimina els intermediaris i, per tant, hi ha un contacte i un contracte directes. Per exemple, aplicar les cadenes de blocs a les transmissions patrimonials, és a dir, fer-les sense intermediaris, facilitaria la descentralització, la immediatesa i la publicitat (hi ha projectes pilot a Suècia, el Brasil i Geòrgia). Aquesta desintermediació fa referència al procés de reducció de la cadena d'interacció, que pretén disminuir o fins i tot evitar la presència d'intermediaris entre les parts que transiten. És un dels manifestos del que s'anomena *economia entre iguals*. La desintermediació contribueix a reduir el consum, la producció i els costos de distribució, per a augmentar així els marges de benefici. Això tindrà un efecte significatiu perquè farà obsolet el model de negoci tradicional i ajudarà a afrontar els problemes subjacents en aquest model de negoci.

La desintermediació del sistema de transferència de béns immobles a través d'aquesta tecnologia ajudarà a afrontar problemes de frau (p. ex., blanqueig de diners), ja que cada propietat es codificarà de manera única i es vincularà a una clau intel·ligent que només posseirà el propietari, i també ajudarà a repensar el paper dels intermediaris com els corredors, les empreses de custòdia, els notaris, els registradors de la propietat, els funcionaris públics i els agents de la propietat immobiliària.

Per tant, la tecnologia de cadenes de blocs té el potencial de transformar el model tradicional d'accés al registre i així facilitar l'accés a l'habitatge. Per això ha de complir determinats reptes, diferenciats depenent de la fase contractual en la qual es trobi el negoci jurídic.

— En la fase precontractual, la tecnologia de cadenes de blocs ha de facilitar el coneixement de la finca, els impostos, el preu, i els drets i deures contractuals, i ha de garantir la protecció dels consumidors.

— En la fase d'elevació a públic del contracte, la tecnologia de cadenes de blocs —seguint la regla del *know your customer*— ha de facilitar la comprovació de la identificació de les parts, de la seva capacitat jurídica o de l'autorització per a contractar, i ha d'avaluar les intencions reals de les parts i els efectes que volen aconseguir amb el contracte, i permet assegurar que els resultats de l'acord són conformes a la llei (per exemple, comprovant les clàusules abusives en un préstec hipotecari o contracte de lloguer), que s'expliquen els efectes legals del contracte a les parts i que els accepten realment.

— En la fase d'accés al registre, les escriptures i altres documents públics poden accedir directament al registre perquè són vàlids legalment. El registre produeix determinats efectes: per exemple, els necessaris per a adquirir la propietat, o bé la publicitat per a tercers sobre el nou propietari.

Actualment, la tecnologia de cadenes de blocs no garanteix que el contingut sigui legal i no pot garantir que es correspongui realment amb el que volien fer les parts, però hi ha altres programaris que sí que ho poden fer. Si el bloc es perd, no hi ha res que el pugui substituir i es perdrà tota l'evidència de titularitat (recuperable mitjançant el *hash*). La tecnologia de cadenes de blocs tampoc no està pensada per a guardar els documents, ni tampoc comprova la capacitat d'obrar de les parts.

El ponent també va posar èmfasi en els contractes intel·ligents, que són els contractes programables que s'autoexecuten quan es compleixen certes condicions. També ofereixen la possibilitat que les transaccions es completin molt més ràpidament quan es combinen amb un registre de cadenes de blocs. Per exemple, el títol de propietat d'un bé es podria transferir al comprador automàticament en rebre els fons en el compte del venedor. El resultat també seria una acceleració del procés de registre. Amb les dades actualitzades immediatament, la bretxa de registre s'eliminarà. Això, al seu torn, també conduiria a major eficiència i a estalvis de costos per als registres de la propietat.

La segona ponència va anar a càrrec del Sr. Fernando P. Méndez González, que va seguir la línia del primer ponent però va manifestar el seu desacord amb l'economia col·laborativa, perquè considera que en l'economia col·laborativa hi ha igualment competidors i per aquesta raó s'hauria de denominar *economia desintermediada i no col·laborativa*.

El ponent es va centrar, essencialment, en l'anàlisi de la tecnologia de les cadenes de blocs en l'economia col·laborativa i es va preguntar fins on podria arribar la tecnologia: fins a l'eliminació de les institucions i les elits? Va comentar que el Registre de la Propietat és automatitzable perquè té una base de dades, però no existeix per a això, sinó per a agilitzar l'adquisició de titularitats. Va manifestar que la tecnologia de les cadenes de blocs encara no s'ha implantat en cap país i que està d'acord que té determinats beneficis; per exemple, impedeix el frau. El ponent considera que el negoci jurídic realitzat mitjançant una cadena de blocs no pot ser vàlid perquè mai no permetrà saber qui contracta realment, ja que qui ho fa són dues adreces electròniques, ni tampoc permetrà saber si l'altra part contractant té capacitat per a realitzar la contractació. Méndez González accepta que l'accés funcionaria amb claus identificatives, però també es mostra en contra d'això perquè es pregunta què passarà amb aquestes claus si el titular mor.

En definitiva, Méndez diu que la tecnologia de cadenes de blocs posaria fi a la llibertat contractual, la llibertat de forma i la transmissió en general.

Quant als contractes intel·ligents, opina que poden ser provisionals, però no duradors, llevat que la intel·ligència artificial es desenvolupi molt, i actualment estem davant d'una intel·ligència artificial feble, que únicament té capacitat per a acumular dades i res més, i que en els últims trenta anys no ha millorat gaire. El ponent anterior es va mostrar contrariat amb l'última idea manifestada pel segon, ja que ell sí que considera que la intel·ligència artificial ha millorat, tant pel que fa a l'acumulació de dades com pel que fa al tractament d'aquestes.

Alisa Salajan

Advocada

*Col·laboradora de la Clínica Jurídica en
Dret Immobiliari i Mediació Residencial*