

# ENTREVISTA A MANUEL RIDRUEJO RAMÍREZ

## DECANO TERRITORIAL DE ANDALUCÍA OCCIDENTAL

**D**esde el 1 de abril, nuestro Decanato Territorial de Andalucía Occidental cuenta con una nueva Junta Territorial, la cual está encabezada, como viene siendo tradicional, por su Decano. En los próximos cuatro años de mandato, de 2022 a 2026, será Manuel Ridruejo Ramírez el representante de los registradores de las provincias de Cádiz, Córdoba, Huelva y Sevilla, así como de la Ciudad Autónoma de Ceuta. Registrador de la Propiedad en la localidad sevillana de Carmona, Manuel o Manolo, como le llaman quienes ya le conocen, afronta esta nueva etapa con entusiasmo, con ganas de seguir dando a conocer la profesión como ya hicieron sus antecesores, a quienes toma de ejemplo, pero sobre todo, con mucho cariño y dedicación plena, para estar siempre a disposición de todos.

Joven, decidido, comprometido con lo que se propone, sin temor a los retos, leal a la profesión. Así es nuestro Decano, quien en esta entrevista nos cuenta cómo se plantea este mandato, apoyándose siempre, por supuesto, en los compañeros que componen la nueva y actual Junta Territorial.

**Comienza una nueva etapa con la formación de la nueva Junta Territorial y la elección del nuevo Decano. ¿A qué retos crees que debéis hacer frente durante este mandato?**

Los retos que se te plantean siempre en la vida ordinaria de un Decanato. Las jornadas de estudios, algún problema que surja en alguno de los registros, etc. Cuestiones ordinarias del día a día, que son las que en su mayor parte te vas a encontrar. Pero cuando piensas en retos futuros, los que principalmente pueden presentarse son reformas legislativas, las cuales modifican la función o manera de trabajar en los registros, y hay que adaptarse rápido a ellas. Si son reformas que requieren cambios importantes en infraestructuras,





siempre contamos con el Colegio de Registradores, pero si son solo legislativas, organizaremos jornadas o seminarios de carácter interno para tener clara la manera de proceder. También las hacemos abiertas a otros colectivos, no solo del ámbito jurídico y seguiremos colaborando con instituciones y administraciones públicas como la Junta de Andalucía, las Universidades y operadores jurídicos.

Uno de los retos principales que pronto afrontaremos es el de aplicar la nueva reforma legislativa del Registro Electrónico, la Ley de Eficiencia Digital. La esperamos para otoño y nos va a cambiar la forma interna de trabajar en los registros, porque vamos a pasar de un sistema de folio en papel, al de folio electrónico. Tendremos que realizar todas las firmas de manera electrónica, cambiando de este modo, nuestro proceder interno. Este reto se afronta principalmente desde Madrid, a través de la infraestructura informática que nos ofrece el Colegio, y nosotros desde nuestro Decanato, tendremos la función de ayudar en esa adaptación.

Ahora mismo la mayoría de los registros tienen el sistema de firma manual, aunque existe cada vez más un porcentaje mayor que utiliza la firma digital. Con esta nueva ley, todos pasaremos a la firma electrónica, pero esto no quita que se siga practicando en soporte papel. La manera de trabajar va a cambiar principalmente a efectos internos del registro, lo que no afecta a la forma en la que el ciudadano se relaciona con el registro. Eso no va a cambiar, pues va a seguir teniendo las dos opciones y posibilidades: presentación o trámites en papel y de manera electrónica. Todo esto va encaminado a alcanzar un mayor ahorro ambiental que se producirá cuando todo el trámite sea totalmente electrónico. Poco a poco vamos a ir dando este paso conjuntamente con

la sociedad. Estamos todavía en los inicios de la era digital. Actualmente seguimos solventando la brecha digital con los ciudadanos que les cuesta más trabajo adaptarse a las nuevas tecnologías. Indudablemente, nuestros hijos dentro de unos años van a considerar que es inconcebible la tramitación en papel. Ellos estarán más que acostumbrados a esta vida digital y a saber qué nuevos inventos más habrá.

Este será el reto que nos afectará a corto y medio plazo, pero nos podemos encontrar con aquellos a los que yo les llamo 'los imponderables'. Un cambio drástico de repente, como el que tuvo que afrontar el anterior decano, Juan José Pretel Serrano, quien lo hizo brillantemente con la ardua labor de transformación de las tradicionales Oficinas Liquidadoras a Oficinas de Asistencia, Información y Control Tributario, en plena pandemia por el Covid.

Por tanto, ¿Retos futuros? El día a día, las reformas legislativas que puedan aprobarse y 'los imponderables' (los imprevistos que puedan surgir). Espero que no vuelva a ser otra pandemia, ni un volcán o un meteorito. Se me ocurren muchas cosas que pueden ocurrir de una manera inexplicable, pero prefiero no decirlas para no atraerlas.

**Del período decanal anterior, dirigido por Don Juan José Pretel Serrano. ¿Qué proyectos y avances son una realidad y qué destacarías del anterior equipo de gobierno del Decanato, del cual formabas parte como vocal y secretario?**

Hoy es ya una realidad consolidada, pero la transformación de las Oficinas Liquidadoras a Oficinas de Asistencia, Información y Control Tributario fue muy dura para todos. Fueron dos años de desarrollo muy duros, principalmente para las de Control, aunque ya hoy en día, con la renovación del Convenio, hemos conseguido la adaptación y regularización en el modo de trabajo.

Esta transformación empezó justo antes de la pandemia, pero se tuvo que desarrollar en pleno confinamiento, estando las Oficinas Liquidadoras tradicionales cerradas, sin actividad, y las del registro abiertas. Fue difícilísimo desarrollar un nuevo sistema que necesitaba también la coordinación electrónica y telemática, y que cambiaba radicalmente las funciones de todas las ofici-

nas, puesto que se hizo en una etapa de confinamiento, en la que las administraciones públicas también estaban trabajando online y había que adaptarse a ese nuevo sistema de trabajo. Todo era incertidumbre. Las reuniones presenciales iniciales eran muy estrictas, con pocas personas y por primera vez teniendo que usar mascarillas. Por lo que la transformación de las oficinas, para mí, ha sido un auténtico gran logro, el mayor reto en unas circunstancias inauditas. Era 'la tormenta perfecta' y ésta le tocó lidiarla a la anterior Junta Territorial, principalmente al decano, Juan José Pretel Serrano, al vicedecano, Diego Palacios y al vocal de Oficinas Liquidadoras, Jesús Urbano.

Además, hemos sido un Decanato pionero en establecer las primeras Juntas Territoriales de manera online con motivo de la pandemia. Nos reuníamos semanalmente online y estábamos deseando que llegara ese día porque era una manera de vernos, aunque fuera a través de una pantalla. Eran reuniones muy necesarias por lo anterior mencionado, el desarrollo e implantación de las nuevas Oficinas de Asistencia, Información y Control Tributario. Teníamos que resolver muchas cuestiones de ese tema. Todo lo hicimos confinados, de manera online, por lo que recuerdo esas reuniones con mucho cariño porque a pesar de que fueron momentos duros, esos encuentros digitales nos sirvieron para reforzarnos y apoyarnos mucho más en una situación tan incierta como la que estábamos viviendo.

Otro de los grandes méritos atribuibles a Juan José Pretel Serrano es el de establecer una extraordinaria relación con las Universidades. Por ejemplo, él ha sido un impulsor de la Cátedra de Derecho Registral. Durante el anterior mandato se realizaron además numerosas jornadas de estudio con las cuales se llenaban el Salón de Actos y la Biblioteca de nuestro Decanato.

Estos logros y avances son el camino que nos han marcado y nosotros, la actual Junta, debemos continuar esos pasos, seguir por esa senda y continuar desarrollando este legado. Pero principalmente, perseverar las relaciones personales entre nosotros, puesto que somos una gran familia. Recuerdo a mi padre hablarme del afecto, respeto y compañerismo que caracteriza a este Decanato. Esta es nuestra premisa, ser buena persona para ser un buen profesional.

**El sistema registral es un instrumento clave de la transparencia para nuestra sociedad. Una sociedad cada vez más exigente en el reclamo por una mayor cercanía y fácil acceso a datos y documentos. La digitalización cumple con esta misión, pero ¿Queda mucho aún por avanzar en esta dirección? ¿Están los registros preparados? ¿Y la ciudadanía?**

La Ley Hipotecaria, desde hace 160 años, creó un sistema que es adaptable a las nuevas tecnolo-

gías. Éstas no tienen que ser más que herramientas con las que nosotros mejoremos nuestros servicios. El Colegio de Registradores se ha caracterizado siempre por saber dar la vuelta a las dificultades y lo que en principio puede ser un obstáculo, lo convierte en un aliado. A las nuevas tecnologías las tenemos que ver como aliadas y dar un mejor servicio a la ciudadanía, acorde con los avances de la sociedad. Si nos quedamos atrás, dejaremos de ser útiles y por desgracia, tendremos nuestra fecha de caducidad.

Las nuevas tecnologías son como una corriente que te arrastra y no podemos ir a contracorriente. El único camino es la adaptación.

¿Los registros están adaptados a las nuevas tecnologías actuales?, Sí. ¿A las que vienen, como el blockchain, el metaverso, etc.?, Sí. El Colegio de Registradores ya está trabajando en ello. ¿Cuándo llegará?, No se sabe. Ahora mismo viene lo que viene, el Registro Electrónico y estamos preparados. Decía nuestro compañero Víctor Rodríguez, registrador de Sevilla ya jubilado, al que le tenemos muchísimo cariño, que “aquí en España siempre han funcionado tres cosas: nosotros, la Benemérita y El Corte Inglés”.

**Seguimos en esta línea de cercanía con el usuario. ¿Crees que se conoce bien en qué consiste la Institución Registral y las funciones del registrador?**

Es uno de los retos que tenemos los Decanatos Territoriales, en los que se organiza el Colegio de Registradores con sede en Madrid. El objetivo como Decanato es hacer visible nuestras funciones en nuestro ámbito territorial. Que los ciudadanos conozcan qué es el registro, qué servicios presta y qué servicios puede obtener de él. Esto lo hacemos a través de jornadas y congresos abiertos y online, no solo a



profesionales juristas; también mediante las relaciones institucionales y con las administraciones; así como con las redes sociales las cuales son un instrumento directo e inmediato para comunicarnos con el ciudadano de a pie y para darnos a conocer. Desde el Colegio ya se están haciendo vídeos explicativos para difundir las funciones de los registros entre los usuarios de las redes sociales.

Somos en la mayoría de los casos, los grandes desconocidos, pues el ciudadano opera por ejemplo en la compra de una vivienda con otros profesionales, quienes son los que contactan con los registradores. Por ello, debemos estar siempre dispuestos a la atención al público, al asesoramiento personal de aquellos ciudadanos que acudan al registro, evitando así los prejuicios y clichés que se nos puedan atribuir. No debemos olvidar que el público que acude a nosotros, al registro, se merece la mejor de las atenciones. Aspiramos pues a la excelencia.

**Y como Decano, ¿cuáles son tus funciones y objetivos? ¿Tienes clara la hoja de ruta de los próximos cuatro años?**

Me planteo mi función como Decano por dos vertientes: una interna y otra externa. En la interna, me refiero en relación con los colegiados de este Decanato. Para ello tenemos nuestros propios órganos de gobierno que son la Junta y la Asamblea Territorial. Además represento a Andalucía Occidental en la Asamblea de Decanos que es uno de los órganos más importantes del Colegio de Registradores. Como Decano, resaltar que estoy al servicio de los compañeros en cualquier momento y a cualquier hora. Este Decanato comprende cuatro provincias, Huelva, Córdoba, Cádiz y Sevilla, y la Ciudad Autónoma de Ceuta. Uno de los objetivos es hacer alguna Junta o Asamblea, aunque fuera informativa, con las posibilidades que ofrece la conexión online, al menos una vez al año, en cada capital de provincia. De esta manera, conseguir que los compañeros que desempeñen sus funciones en otras provincias del Decanato se sientan tan parte de él como los que se sitúan en Sevilla, donde está la sede. El Decanato somos todos y quiero que nos sintamos parte de él por igual.

Y la vertiente externa, es hacer más hincapié en darnos a conocer a la ciudadanía. Que tengan conocimientos de todos los servicios que podemos aportar, principalmente a través de jornadas abiertas al público y redes sociales. En este sentido queremos colaborar en la formación, no sólo de nuestro personal con cursos de apoyo a los mismos, sino también externos destinados a personas que puedan acceder a un puesto de trabajo en un registro; o cursos especializados en derecho hipotecario para profesionales que se relacionen con el registro.

También cuidar las relaciones con otros profesionales y operadores jurídicos, como pueden ser abogados, notarios, jueces, procuradores, etc. y con las administraciones públicas, principalmente ayuntamientos, diputaciones y Junta de Andalucía. En definitiva, cuidar las relaciones y estar siempre en conexión con la ciudadanía, profesionales, operadores jurídicos, instituciones y administraciones públicas a todos los niveles.

**Otro tema de actualidad global tiene que ver con la sostenibilidad. ¿Cómo se está gestionando o cómo se puede adaptar el sistema registral a las mejoras y normativas ambientales?**



Una reforma muy importante fue la Ley 13/2015 que establecía otro modo de describir las fincas que tenemos en los registros, con otro lenguaje. No solo el literario en la inscripción en folios, sino también con el lenguaje gráfico, mediante la georreferenciación de las fincas. Incorporando esa georreferenciación a una herramienta informática en la cual se va comparando o superponiendo esa finca georreferenciada, con otras capas gráficas de información asociada, que nos reportan otras administraciones: catastro, dominio público, planes de ordenación urbana, etc. En concreto, información asociada de administraciones con las cuales trabajamos a la hora de practicar nuestras operaciones en el registro y que podemos comprobar muchas veces si la operación a practicar, puede dañar o invadir una zona protegida medioambientalmente o de dominio público, como pueden ser por ejemplo, los parques naturales, el dominio público hidráulico o las costas.

Además, toda la información va al Geoportal del Colegio de Registradores, la web [www.registradores.org](http://www.registradores.org), sirviendo en incidentes como lo fue el estallido del volcán de La Palma, donde se han podido comprobar los terrenos afectados por la lava y ayudar a la ubicación de las fincas de los afectados, quienes de esta manera, pedían al registro las certificaciones necesarias para solicitar las ayudas públicas. Ahora también se está utilizando en el incendio de la sierra de la Culebra, en Zamora.

Por otro lado, la Ley de Residuos y Suelos Contaminados, aprobada en abril de 2022, exige que en el momento de transmisión de una finca, los particu-

lares deben realizar una manifestación de si se realizan actividades contaminantes o no, para hacerlo constar así en el registro. Esa misma ley articula una relación del procedimiento administrativo de declarar un suelo contaminado con el registro, a través de la publicidad registral haciendo constar que está en trámite de esa resolución y luego haciendo constar dicha resolución del suelo contaminado. La administración pide información y publicidad registral, y a partir de ella realiza el procedimiento oportuno con los titulares de la finca. Cada vez más, las leyes que contienen una finalidad medioambiental cuentan con el registro y con el servicio de publicidad registral que ofrecemos.

#### **Por último. ¿Algo más que quieras añadir?**

Quiero agradecer a los compañeros el cariño y afecto recibido, transformado en forma de apoyo. Considero que es un puesto de mucha responsabilidad, o para mí es así como me lo tomo. Representar nuestra profesión en el ámbito territorial y ponerme a vuestra disposición es algo muy importante y son palabras mayores. Pretendo estar a la altura de las circunstancias y exigencias, recordando constantemente que estoy por y para todos y para todas las necesidades que se presenten.

Voy a ofrecer siempre lo mejor de mí y darlo al servicio de la profesión, de los compañeros y de la sociedad. Para mí estar a vuestro servicio es lo más importante como profesional y como persona. Además hay compañeros en el Decanato que me ayudaron en la oposición como José Ángel Gallego o Eduardo Fernández, y otros incluso han sido preparadores míos como Lucía Capitán, Fernando Bozal o Juan Ignacio

Madrid con el que aprobé la oposición, ¡Como para no ser importante esto!

Aunque no ejerce en este Decanato, al hablar de preparadores, no puedo dejar de acordarme de Paco Castaño, con el que más tiempo estuve y que ejerció gran influencia en mi oposición, o de los que me ayudaron en el caso práctico, como Carmen de Grado. También me gustaría dar las gracias a mis compañeros de Junta anterior, de los que aprendí tanto, para ahora desempeñar este cargo con los conocimientos por ellos aportados. Diego Palacios fue vicedecano ocho años, me dio y me sigue dando muy buenos consejos. De Juan José Pretel he aprendido muchísimo. Primero Derecho, pues con él empecé a preparar oposiciones y además, he tenido el honor de verle ejercer como Decano en sus ocho años desde mi puesto en la Junta, para tomarle como ejemplo, por su saber hacer, su templanza y su serenidad. Destacar que otro ejemplo muy importante para mí es mi padre, quien fue Decano también. En él me fió mucho. Al igual que en otros compañeros que también lo han sido y que han dejado un buen ejemplo como Santiago Molina Minero, Manuel Martín-Trincocortas, o Manuel Rodríguez Sañudo...

Por último, decir que me he sentido muy bien recibido por los compañeros de la Asamblea de Decanos y que tenemos en nuestra Decana Nacional, María Emilia, una disposición absoluta y un gran apoyo así como en Charo, nuestra Decana Territorial de Andalucía Oriental, quien también es una excelente Decana y una buena ayuda, por lo que espero estar a la altura de tan grandes juristas y personas. Muchas gracias a todos.