

# Juridische

## De Spaanse "red tape" en een pleidooi

"Red tape" is een Engelse uitdrukking voor onnodige formele en bureaucratische procedures en vereisten die goedkeuring voor iets onnodig moeilijk of onmogelijk maken. Een definitie in het Engels luidt als volgt:

*"The collection or sequence of forms and procedures required to gain bureaucratic approval for something, especially when oppressively complex and time-consuming."*

Onlangs werd ik bij mijn bank weer eens fijntjes gewezen op het overvloedige bestaan van dat fenomeen in Spanje, crisis of geen crisis.

Ik liep het kantoor van de bank binnen waar ik mijn bankzaken doe en werd aangeklampt door een van de bankemployee's met de volgende vraag: *"Heer de Haan, zoudt U zo vriendelijk willen zijn om bij een volgend bezoek de originele notariële oprichtingsakte van Uw vennootschap mee te nemen en indien sinds oprichting een bestuurswisseling heeft plaatsgevonden, ook de originele notariële akte van bestuurswisseling. De afdeling "compliance" vraagt hierom want blijkbaar hebt U die akte nooit gegeven."*

Mijn antwoord hierop luidde: *"Heer Jaime, ik heb in de 20 jaar dat ik advocaat ben in Spanje talloze bankrekeningen geopend voor vennootschappen. Het is mij nog nooit gelukt om een bankrekening te openen zonder overlegging van de originele notariële oprichtingsakte met bewijs van inschrijving in het*

*handelsregister. Ik weiger dus te geloven dat dat document nooit zou zijn overgelegd."*

*"Bovendien" zei ik, "vraag ik mij af wat de zin is van overlegging van dit document. De vennootschap is in 2007 opgericht, nu dus vijf jaar geleden. Indien Uw bank wil nagaan of de vennootschap nog bestaat dan wel wie bevoegd is deze te vertegenwoordigen, heeft ze niets aan dit document en kan ze beter via [www.registradores.org](http://www.registradores.org) een uittreksel opvragen uit het handelsregister dat de huidige stand van zaken weergeeft. Uiteraard wil ik U het leven niet moeilijker maken dan het al is maar overlegging van dit document veronderstelt voor mij het verspillen van tijd vanwege het zoeken in mijn archief welke tijd ik liever aan iets anders besteed."*

Als de bank nu zou toegeven dat ze het document is kwijtgeraakt dan is er nog iets voor te zeggen maar het feit dat het mij in de schoenen geschoven werd en bovendien overlegging van het document zinloos is, deed mij besluiten dat de betreffende bankemployee toch iets kritischer naar zijn interne medewerkers van de afdeling "compliance" zou moeten reageren alvorens hun instructies klakkeloos over te nemen. Kortom, ik heb hem gezegd dat tenzij er een voor mij geldige reden op tafel komt waarom dit document overgelegd moet worden ik er niet



# e Column

voor afschaffing van de “registradores”.

aan meewerk. Misschien onaardig maar ook de bankemployee's moeten hun verantwoordelijkheid nemen als het gaat om het verbeteren van de dienstverlening van de bank waarvoor ze werken.

Voor mij bewijst voorgaande dat het te veel voorkomende fenomeen “red tape” in Spanje onder andere is te verklaren door het gebrek aan kritisch denken van veel ambtenaren, bankemployee's en andere mensen ten aanzien van de taken die ze verrichten. Dat blijft een groot probleem, ook in deze crisis, in Spanje.



In het hiernavolgende omschrijf ik een andere vorm van wat ik “red tape” noem en die een veel grotere impact heeft. Ik doel hier op het bestaan van de heren en dames “registradores”. De dikke Van

Dale vertaalt dit woord als “bewaarder bij het kadaster” of “hypotheekbewaarder”. Ik zal deze figuur voor het gemak registerbewaarder noemen. Het gaat hier om personen die het ambt van “registrador” vervullen en daar een zeer zware opleiding voor hebben gevolgd. Zij controleren alle notariële akten en andere akten en documenten op juistheid alvorens deze documenten in te schrijven in de registers. Het gaat hier dan voornamelijk om het “registro de la propiedad” waar alle onroerend goed transacties ingeschreven worden en het “registro mercantil”, te verge-

lijken met het Nederlandse handelsregister.

In Spanje zijn de “registros mercantiles” per provincie georganiseerd terwijl de “registros de la propiedad” zowel meerdere gemeenten kunnen omvatten dan wel kan een (grote) gemeente meerdere “registros de la propiedad” kunnen hebben. Veel registers hebben ook meerdere registerbewaarders en vooral de grote gemeenten en de dichtbevolkte provincies hebben per registers veel registerbewaarders.

Stel, ik wil in Spanje een huis verkopen en overdragen of ik wil het aandelenkapitaal van mijn vennootschap verhogen. In beide gevallen moet ik daarvoor naar een Spaanse notaris die voor die handeling een notariële akte opstelt. Dat kost de nodige moeite en gelden aangezien de notaris niet gratis werkt. Vervolgens moet die akte ingeschreven worden in het bevoegde register en toog ik naar het register voor indiening ter inschrijving. Alsdan komt er een Spaanse registerbewaarder aan te pas die de in te schrijven documenten eens onder de loep neemt en bij vaststelling van een minimale fout inschrijving weigert.

Deze procedure kost overigens de nodige tijd. Ten eerste is daar het opmaken en vervolgens afgeven van de notariële akte. Daar gaat toch snel een week overheen als het niet meer is. Ten tweede duurt het minimaal twee weken voordat een akte bij een register wordt ingeschreven.

Indien de registerbewaarder nu een fout aantreft althans meent aan te treffen, wordt de belanghebbende daarvan op de hoogte gesteld en kan zij of hij de ingediende akte ophalen met daaraan gehecht een brief van de registerbewaarder waarin de vastgestelde fouten worden opgesomd en toegelicht.

Tja, zou die belanghebbende zich dan moeten afvragen, maar ik heb toch gebruik gemaakt van een notaris die er voor moet zorgen dat alles foutloos gebeurt? Waarom richt die registerbewaarder zich niet tot die notaris en zoeken zij het uit? Maar het is nog erger. Vaak dient er een aanvullende of corrigerende akte door een notaris opgesteld te worden waar vaak, toegegeven niet altijd, ook nog voor betaald moet worden. Daar gaan weer een of twee weken overheen en vervolgens verliest men ook weer die tijd bij het register.

Daar komt tot overmaat van ramp nog bij dat de heren en dames Spaanse registerbewaarders het lang niet altijd met elkaar eens zijn. Zo overkwam mij onlangs dat de oprichtingsakte van een Spaanse vennootschap niet werd ingeschreven omdat de Spaanse registerbewaarder een fout meende te hebben ontdekt in de statuten. Laten diezelfde statuten nu daarvoor tientallen malen probleemloos zijn ingeschreven

In Nederland, bestaat die figuur van registerbewaarder in feite niet. Daar wordt een notariële akte gewoon ingeschreven omdat er vanuit gegaan wordt dat de notaris zijn of haar werk goed doet. Dus geen extra kosten voor en verspilling van tijd door het register. Indien die notaris zijn werk niet goed doet en er, bij wijze van spreken, een akte ingeschreven zou worden die een fout bevat zijn er voldoende simpele procedures om die fout te herstellen. Deze praktijk leidt niet tot noemenswaardige problemen.

Het merkwaardige is dat de Spaanse hypothekwet (“Ley Hipotecaria”) die het statuut vormt van de Spaanse “registros de la propiedad” in haar artikel 1 voorziet dat alle inschrijvingen in deze registers zijn onderworpen aan de supervisie en de bescherming van de rechtbanken en dat door die rechtbanken waar nodig onjuiste of foutieve inschrijvingen ongedaan gemaakt kunnen worden. Een vergelijkbare regel is te vinden in artikel 7 in het reglement voor de handelsregisters (“Reglamento del Registro Mercantil”).

Daarmee lijkt mij de cirkel rond. De figuur van de “registrador” kan gewoon afgeschaft worden waarmee kosten en tijd bespaard zullen worden bij het inschrijven in het Spaanse “registro de la propiedad” of handelsregister en daarmee de Spaanse economie weer iets concurrerender wordt.

Jan Willem de Haan, 12 september 2012



*Jan Willem de Haan is advocaat in Nederland en Spanje en woont en werkt sinds 1992 in Barcelona. Samen met zijn compagnon Boris Mulder runt hij de twee vestigingen (gevestigd in Barcelona en*

*Valencia) van hun advocatenkantoor De Haan & Mulder.*

[www.dehaanmulder.com](http://www.dehaanmulder.com)