El Registro de la Propiedad electrónico, una realidad consolidada dentro del ordenamiento jurídico español

The electronic Property Registry, a consolidated reality within the Spanish legal system

por

MIGUEL ÁNGEL PASCUA MORENO

Doctor en Derecho por la Universidad de Burgos

Oficial de Registro de la Propiedad

RESUMEN: La Ley 11/2023, de 8 de mayo, marca un hito en la evolución del sistema registral español al consolidar el Registro de la Propiedad electrónico como parte integrante del ordenamiento jurídico. Se analiza esta transformación, desde sus inicios en la oficina registral hasta la implementación del folio electrónico, pieza clave que sustituye al tradicional soporte en papel. Esta digitalización responde a la necesidad de modernizar la institución registral, garantizando mayor eficiencia, seguridad y accesibilidad. Dentro de este análisis se destaca el gran avance que ha supuesto esta reforma legal sobre esta institución pública y se estudian de manera pormenorizada las diversas herramientas tecnológicas que se van a poner a disposición del Registro de la Propiedad y como se verá afectado el funcionamiento interno de esta institución. El nuevo entorno digital ha generado cambios significativos en la operativa diaria de las oficinas registrales, no obstante, pese al avance tecnológico, la presencia física del registrador sigue siendo esencial. El Registro de la Propiedad electrónico ya no es una aspiración futura, sino una realidad consolidada que fortalece la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario español, sin renunciar a los valores y principios hipotecarios tradicionales del sistema registral.

https://doi.org/10.36151/rcdi.2026.814.03

Licencia Creative Commons vía: CC BY-NC-ND 4.0

ABSTRACT: Law 11/2023, of May 8, marks a milestone in the evolution of the Spanish land registration system by consolidating the Electronic Land Registry as an integral part of the legal framework. This transformation is examined from its early stages in the registry office to the implementation of the electronic folio, a key component that replaces the traditional paper-based format. This digitalization responds to the need to modernize the registry institution, ensuring greater efficiency, security, and accessibility. The analysis highlights the significant progress brought about by this legal reform and provides a detailed examination of the various technological tools that will be made available to the Land Registry, as well as how the institution's internal operations will be affected. The new digital environment has brought about substantial changes in the daily operations of registry offices. However, despite the technological advances, the physical presence of the registrar remains essential. The electronic Property Registry is no longer a future aspiration, but a consolidated reality that strengthens legal security in Spanish real estate transactions, without abandoning the traditional mortgage values and principles of the registry system.

PALABRAS CLAVE: Registro de la Propiedad, registro electrónico, folio electrónico, seguridad jurídica, digitalización.

KEYWORDS: Land Registry, Electronic Registry, Electronic Folio, Legal Certainty, digitization.

SUMARIO: I. INTRODUCCION.—II. El REGISTRO DE LA PROPIEDAD.—III. EVOLUCIÓN NORMATIVA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DESDE SUS ORÍGENES HASTA LA REGULACIÓN ACTUAL. 1. Antecedentes históricos al actual sistema de registro de la propiedad: las contadurías de hipotecas. 2. La ley hipotecaria de 8 de febrero de 1861. 3. La Ley 11/2023: la digitalización del registro de la propiedad.—IV. LA IMPLANTACION Y LOS INICIOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD ELECTRÓNICO.—V. EL NUEVO FOLIO ELECTRÓNICO DE LA FINCA REGISTRAL.—VI. NOVEDADES Y CAMBIOS MAS RELEVANTES EN EL TRABAJO DIARIO DE LA OFICINA REGISTRAL. 1. La seguridad electrónica. 2. La solicitud de inico del procedimineto registral. 3. El nuevo libro diario electrónico. 4. El repositorio electrónico de información de la finca. 5. La firma electonica cualificada del registrador de la propiedad. 6. Las nuevas certificaciones registrales de despacho y de informacion estructurada. 7. La publicidad registral. 8. El legajo electrónico. 9. La sede electrónica registral. 10. La desaparición del formato papel en el registro de la propiedad electrónico. 11. Los sistemas de videoconferencia. 12. La representación gráfica de las fincas en el registro de la propiedad electrónico.—VII. EL VALOR

DE LA PRESENCIA FÍSICA DE LOS REGISTRADORES EN UN MUNDO DIGITAL.—VIII. CONCLUSIONES.

I. INTRODUCCION

En el ordenamiento jurídico español, el Registro de la Propiedad constituye una institución clave para dotar de seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, garantizando la protección de los derechos reales mediante un eficaz sistema de publicidad registral. En un entorno cada vez más digitalizado, el uso del papel como formato principal para la tramitación registral resulta insuficiente y poco operativo, lo que ha motivado la necesidad de una transformación estructural del sistema registral. Para dar respuesta a esa necesidad de transformación digital, nace el nuevo Registro de la Propiedad electrónico, que es aprobado por la Ley 11/2023, de 8 de mayo, de trasposición de Directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales; y por la que se modifica la ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos, publicada en el Boletín Oficial del Estado (en adelante, BOE) número 110, de 9 de mayo de 2023 (en adelante, Ley 11/2023). Este texto legal entra en vigor el 9 de mayo de 2024, de acuerdo con su Disposición Final 18-6, y es a partir de ese momento cuando el nuevo Registro de la Propiedad electrónico está totalmente operativo, introduciendo importantes cambios en la práctica diaria de la institución.

Con la tramitación de esta norma legal se aprueba la reforma más importante de la Ley Hipotecaria de las últimas décadas. De esta forma se va a continuar con el largo proceso de modernización y actualización del procedimiento registral que se viene realizando desde hace años y que siempre ha tenido como objetivo la permanentemente actualización tecnológica de esta institución. El objetivo de esta reforma no es solo informatizar los procedimientos registrales, sino transformar estructuralmente la forma en que se accede, gestiona y protege la información registral. Se pretende así garantizar un sistema más seguro, transparente y accesible, dando así respuesta a las necesidades de ciudadanos, profesionales y administraciones públicas, e introduciendo a la institución en la innovación tecnológica que se viene desarrollando a lo largo del siglo XXI.

Los Registros de la Propiedad y Mercantiles inician una nueva era digital, tras 163 años trabajando en formato papel. En esta nueva etapa se va a combinar la innovación tecnológica con la atención presencial al ciudadano dentro de la oficina registral. Esta reforma se aprueba en un contexto global de digitalización

y modernización de los servicios públicos. Con ella se procede a la total transformación digital de esta institución pública, aumentando en eficiencia y seguridad, respondiendo de esta forma a las necesidades cambiantes de una sociedad cada vez más digitalizada. Como consecuencia de ello, se procede a la implantación de diversas herramientas tecnológicas que van a afectar al tradicional funcionamiento interno de esta institución. Con la aprobación del nuevo Registro de la Propiedad electrónico, se da un paso importante hacia un sistema más eficiente, accesible y seguro para la gestión de los bienes inmuebles en nuestro país. Las garantías jurídicas que siempre ha prestado esta institución a través de sus principios hipotecarios, no se van a ver reducidas con esta reforma legal. Esta institución se pone a disposición de los ciudadanos de una manera totalmente electrónica, lo cual supone un avance histórico en favor de la seguridad jurídica y del control de la legalidad que viene proporcionando a la sociedad a lo largo de su historia[1].

II. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

La definición del Registro de la Propiedad viene establecida, dentro de nuestro ordenamiento jurídico, en los artículos 605 al 608 del Código Civil, estableciendo el artículo 605 que "el Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles", definición esta que coincide plenamente con la contenida en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria, en su párrafo primero. Esta definición se completa con el contenido del artículo 607 del Código Civil que establece que "el Registro de la Propiedad será público para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales anotados o inscritos", estableciendo el principio de publicidad registral como uno de los pilares más importantes de esta institución. A la hora de analizar esta definición, se puede destacar que la publicidad del estado de las fincas es una función esencial del registro[2]. Y es que a través de esta publicidad registral se va a proteger y dar seguridad jurídica al tráfico de los bienes inmuebles, potenciando y desarrollando de esta forma la actividad económica dentro del mercado inmobiliario[3].

De estos artículos se extrae la importancia del Registro de la Propiedad a la hora de la defensa de los derechos de los titulares inscritos en el mismo, ya que estos derechos si no están inscritos no perjudican a terceros, tal como establece el artículo 606 del Código Civil, que hay que conectar con el artículo 32 de la Ley Hipotecaria el cual viene a regular que "los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o

anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero." El Registro de la Propiedad es una institución cuyo objetivo principal el de proporcionar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario. En el folio registral de la finca se inscriben todas las operaciones jurídicas relativas a la misma, por medio de las cuales se puede constituir, transmitir, modificar o extinguir un derecho. Estas operaciones en su gran mayoría tienen acceso al registro por medio de documentos formales como son las escrituras públicas, los documentos judiciales o los documentos administrativos. De este modo, son limitadas las veces que la ley contempla la posibilidad de que un documento privado tenga acceso al registro para poder modificar la situación registral de una finca.

Analizando la seguridad jurídica que esta institución proporciona al mercado inmobiliario en nuestro país, es destacable la importancia de fijar quien es el dueño de una finca y que ello quede plasmado en un libro oficial, para que el mismo pueda tener una protección adecuada por parte del Estado, protegiendo de esta manera un derecho constitucional tan importante como es el de la propiedad privada, expresamente reconocido en el artículo 33 de la Constitución Española de 1978[4]. Desde otra perspectiva, el Registro de la Propiedad se puede analizar como una institución jurídica cuya finalidad es la de reflejar los derechos reales que afectan a los inmuebles, derechos que son inscribibles en los asientos registrales, los cuales serán publicados y estarán a disposición de todo aquel que tenga interés legítimo en conocer su contenido[5].

El Registro de la Propiedad es una institución administrativa que publica de una manera oficial el estado en el que se encuentran los inmuebles[6]. Desde esta perspectiva de la publicidad, el Registro de la Propiedad juega un papel fundamental al emitir información accesible y pública sobre los derechos que se inscriben en él. La inscripción de los actos y contratos relativos al dominio y otros derechos reales sobre bienes inmuebles en el registro tiene como efecto principal la publicidad de dichos derechos. Cuando se realiza una inscripción en el Registro de la Propiedad, se genera un asiento registral que contiene información detallada sobre los derechos y restricciones que recae sobre un inmueble en particular. Esta información se convierte en un registro público, accesible para cualquier persona interesada en conocer la situación jurídica de un bien inmueble específico. La publicidad que genera el Registro de la Propiedad es de vital importancia, ya que permite a terceros conocer si un determinado bien inmueble está gravado con hipotecas, embargos, servidumbres u otras cargas. Esto ofrece seguridad a quienes pretenden adquirir o negociar derechos sobre un inmueble, ya que pueden consultar el registro para asegurarse de que no existen cargas ocultas o conflictos que pueden afectar sus intereses. En este sentido, el Registro de la Propiedad facilita la publicidad de los derechos inscritos en él, proporcionando transparencia y seguridad jurídica a las transacciones inmobiliarias y

permitiendo a las partes interesadas y a terceros conocer la situación jurídica de un inmueble[7].

La aprobación del nuevo Registro de la Propiedad electrónico no ha supuesto alteración alguna de los principios hipotecarios que rigen el sistema registral español, que son una serie de normas o directrices de obligado cumplimiento en el regular funcionamiento de los Registros de la Propiedad, informando, regulando y sirviendo de base a todo el sistema registral. Dichos principios, tales como el principio de rogación, el principio de legalidad, el principio de prioridad, el principio de especialidad, el principio de tracto sucesivo, el principio de inscripción y el principio de publicidad registral, continúan plenamente vigentes y aplicándose con la misma eficacia y finalidad garantista que en el sistema registral siempre se les ha dado. En este sentido, la incorporación de medios electrónicos representa una mejora en términos de accesibilidad, eficiencia y modernización, pero no modifica la naturaleza jurídica ni los fundamentos esenciales del sistema registral español.

III. EVOLUCIÓN NORMATIVA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DESDE SUS ORÍGENES HASTA LA REGULACIÓN ACTUAL.

1. Antecedentes históricos al actual sistema de registro de la propiedad: las contadurías de hipotecas.

Como antecedente inmediato al actual Registro de la Propiedad, en la segunda mitad del siglo XVIII se aprobó por Carlos III la Real Pragmática Sanción de 31 de enero de 1768, con el carácter de ley hecha en las Cortes de Castilla, por medio de la que se crean los Oficios de Hipotecas, más tarde conocidos como Contadurías de Hipotecas, en las que se hacían constar las imposiciones, ventas o redenciones de censos o tributos, las ventas de bienes raíces gravados con alguna carga, las fianzas en que se hipotecasen especialmente bienes raíces, las escrituras de Mayorazgos u obra pía, y en general, los instrumentos que tengan especial y expresa hipoteca o gravamen. A través de esta normativa *"*se creaba un libro, en ciertos núcleos urbanos, que recogieran los contratos de censo e hipoteca, los cuales, no registrados, no serían oponibles al ulterior adquirente de la finca, ni tampoco podría alegarse en juicio" (RAMS ALBESA J., MORENO FLÓREZ R.M., RUBIO SAN ROMÁN, J.I., 2020, 44). De esta manera la inscripción en este registro tenía como consecuencia ciertos beneficios procesales en la defensa de los derechos en juicio.

La toma de razón de estos actos era requisito necesario para que los documentos pudieran hacer fe en juicio y fuera de él, aunque ello se limitaba a las hipotecas y los gravámenes indicados. En relación a los efectos de la inscripción

en esta institución, "la Pragmática no asigna a la toma de razón débiles efectos, sino muy concluyentes, hasta el punto de que es requisito necesario para hacer fe en juicio y fuera de él. Estamos muy cerca de la inscripción constitutiva" (GARCIA GARCIA, J.M., 1988, 173), aunque esta eficacia solo queda limitada a las hipotecas y gravámenes tales como los censos, no se aplica esta efectividad de momento a las transmisiones de dominio. Además, el sistema no estableció ninguna clase de prioridad o prelación entre las cargas registradas. Sobre los efectos de la inscripción en estos registros, se puede afirmar que "sólo puede hablarse de los efectos de la no inscripción, ya que los instrumentos no registrados, o inscritos fuera de plazo, no hacían fe en juicio relacionado con la existencia de hipotecas o gravámenes, aunque podrían hacerla en otro juicio cualquiera" (CHICO ORTIZ, J.M., 2000, 45). En este sentido los efectos de la inscripción en este registro ciertamente eran limitados.

Estas contadurías de hipotecas debían estar en la cabeza del partido judicial, a cargo del Escribano del Ayuntamiento, remunerado por arancel, llevándose por libros separados para cada término municipal. La toma de razón se hacía en el libro correspondiente al lugar de situación en que radicaba la finca gravada, aportando copia del instrumento correspondiente, y una vez registrado, extendiéndose nota en el documento presentado. Los registros eran públicos, pudiendo extender certificación de sus asientos[8].

Esta Real Pragmática era aplicable a toda España, con la excepción de Cataluña y Navarra, si bien por edicto de 1774 se extiende la pragmática a Cataluña, pero, incluyendo las transmisiones de inmuebles en general, aunque no estuvieran gravadas con censo o hipoteca. Por ley foral de 1817 se extendió a Navarra las Contadurías de Hipotecas, con una regulación semejante a la Real Pragmática, aunque se estableció un sistema de prelación de hipotecas.

Esta regulación de Oficios o Contadurías no llegó a tener una aplicación práctica, ello debido "no tanto por la inobservancia o incumplimiento por parte de sus destinatarios cuanto por un problema de política legislativa consistente en los sucesivos aplazamientos de su entrada en vigor y los plazos de gracia para procurar la inscripción sin sanción alguna, lo que mantuvo a la propiedad en un régimen de permanente y real clandestinidad" (DOMINGUEZ LUIS, J.A., 1995, 101). Esta falta de decisión a la hora de instaurar de una manera contundente esta normativa llevó a su falta de aplicación real y práctica en la regulación del mercado inmobiliario de la época.

Posteriormente se aprobaron unas disposiciones fiscales mediante Decretos de los años 1829 y 1845, mezclando el hasta entonces aspecto civil de las Contadurías de Hipotecas con el aspecto fiscal que concierne a los derechos que se inscribían en esos registros de aquella época. En relación con esta nueva función de las Contadurías, se pueden resaltar los aspectos positivos de estas disposicio-

nes fiscales, destacando en cuanto al Decreto de 1829 "la ampliación del Oficio de hipotecas a la toma de razón de las transmisiones de dominio" y en cuanto a la de 1845 "la organización del registro a base de la finca como unidad hipotecaria, abriéndose folio independiente para cada una de ellas" (HERAS, F., 1944, 811-817), destacando que en ésta época ya era importante la finca en el Registro de la Propiedad. Es importante destacar de estas disposiciones fiscales que con ellas se inició una característica fundamental del actual Registro de la Propiedad, que es la colaboración con la Hacienda Pública del Estado, y que actualmente se materializa en tres aspectos fundamentales. El primero es el de la gestión de los liquidadores de distrito hipotecario de los Impuestos de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, llegando a colaborar en algunas localidades, previo el pertinente convenio, en la gestión del impuesto de plusvalía municipal. En segundo lugar, otro aspecto fundamental fiscalmente hablando del Registro de la Propiedad, es la necesidad de liquidar los impuestos para poder inscribir el documento pertinente en el registro. Por último, la garantía que para la Hacienda Pública del Estado constituyen las notas marginales de afección fiscal de los bienes inscritos, quedando vinculada la finca a posibles reclamaciones futuras por impago del impuesto[9].

Las contadurías de hipotecas se consideraron un encomiable avance hacia la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, pero sus efectos fueron limitados. La posible existencia de acreedores privilegiados sin necesidad de tomar razón en ningún registro, la falta de garantía de quien transmitía o gravaba un inmueble era su verdadero dueño, el que el prestamista con garantía hipotecario no tuviera certeza de que quien hipotecaba un inmueble en garantía era el auténtico dueño, y el hecho de que los tribunales declaran la ineficacia de los documentos de los que no había "toma de razón" ponen de manifiesto la deficiente regulación de las Contadurías. En relación con la eficacia real y la seguridad jurídica que proporcionaba esta institución, hay que indicar que *"*las contadurías de hipotecas no podrían satisfacer las necesidades del tráfico y el crédito inmobiliarios, sobre todo porque no garantizaban la titularidad que se pretendía transferir o gravar. El que adquiría una finca no tenía medio de comprobar con seguridad el dominio del transmitente, ni podía eludir, en su caso la acción reivindicatoria del verdadero propietario: pero también el que prestaba con hipoteca había de fiarse de que el concedente fuera verdadero dueño de la finca gravada, pues caso de no serlo, tampoco la hipoteca era eficaz, aunque se hubiera tomado razón de ella en la Contaduría*"* (RAMS ALBESA J., MORENO FLÓREZ R.M., RUBIO SAN ROMÁN, J.I., 2020, 44). Estas contadurías no garantizaban la titularidad de la finca, y con ello no se protegía jurídicamente al tráfico inmobiliario. El ámbito que abarcaban estas Contadurías de Hipotecas era incompleto, pues solo se re-

gistraban los actos "inter vivos", sin ni siquiera comprender todos ellos. Se puso empeño en inscribir las hipotecas y otros gravámenes, pero olvidándose de otros muchos actos registrables que recaían sobre los bienes inmuebles.

Por otro lado, el archivo de los documentos en las Contadurías no se llevaba por un sistema de registro por fincas o de folio real, como sucede actualmente, sino que se seguía un sistema estrictamente cronológico, en el que se anotaban los documentos presentados en unos libros encasillados y por el orden de presentación correspondiente, lo cual era una fórmula que no permitía facilitar la búsqueda de datos relativos a una finca, y era muy difícil asegurar que una finca no tenía cargas y que cargas concretas tenía en un determinado momento, lo cual impedía realizar una seria y verdadera publicidad formal del estado de la finca en un momento concreto[10].

Estas contadurías tampoco garantizaban una efectiva protección al tercero adquirente de buena fe, no garantizando lo suficiente las transmisiones de la propiedad de los bienes inmuebles, como sucede actualmente con la figura del tercero hipotecario que regula nuestra Ley Hipotecaria, lo cual contribuía a crear una cierta incertidumbre en el dominio de los bienes inmuebles. Existieron varias causas que impidieron el normal funcionamiento de la institución y que no se lograse el éxito total de su gestión, las cuales fueron que "los jueces admitían en juicio escrituras que no se habían anotado pese a la obligación de su inscripción; en el incumplimiento por parte de la población, que preferían mantener en la clandestinidad las hipotecas que de acuerdo con el derecho en vigor debían registrarse y en el ejercicio interrumpido del cargo, lo que provocó la falta de continuidad en las inscripciones y con ello la falta de sentido de las inscripciones realizadas" (SERNA VALLEJO, M., 1996, 178). Causas estas que contribuyeron al declive de las contadurías de hipotecas tal y como se concibieron en esta época.

2. La ley hipotecaria de 8 de febrero de 1861

Las Contadurías de Hipotecas prepararon el terreno y fueron el antecedente inmediato del moderno Registro de la Propiedad que se instauró con la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861, un registro que supone una profunda reforma dentro de las instituciones jurídicas de la época, y del que hay que indicar que "su origen y razón de ser hay que buscarlo en el cambio profundo de la realidad social y económica, en la urgencia de superar o paliar el fenómeno de la usura y, en definitiva, en la necesidad de dar un cauce ordenado y seguro al tráfico inmobiliario, extraordinariamente favorecido por el sistema de desamortización de bienes en manos muertas" (ARNAIZ EGUREN, R., 1995, 20). Se destaca que este registro fue un intento de regular los gravámenes constituidos sobre las

tierras y de ordenar y regular adecuadamente el mercado inmobiliario. Citada Ley es seguida de la Ley Hipotecaria de 1909, hasta llegar hasta la actual Ley Hipotecaria de 1946, la cual ha venido siendo reformada a lo largo del tiempo, para actualizarse y amoldarse a las demandas de cada momento histórico.

Las dificultades y carencias que ofrecía el sistema expuesto de Contadurías de Hipotecas, con todos los problemas que el mismo generaba, no alarmaban a la sociedad de la época, por su escaso uso social, debido a las características específicas de la economía y la sociedad española hasta finales del siglo XVIII, en la que la enajenación de inmuebles no era demasiado frecuente y la demanda de capitales tampoco.

Pero con las nuevas condiciones sociales de principios del siglo XIX, nace la necesidad de buscar un nuevo sistema registral que dé solución a los problemas que se venían produciendo en el registro, facilitando el tráfico inmobiliario que se produjo después de las desamortizaciones de la Iglesia y Ayuntamientos. En este sentido, "a principios del siglo XIX se produjeron una serie de circunstancias favorables para la implantación de un sistema hipotecario moderno, diferente de los Oficios de Hipotecas existentes con anterioridad" (GARCIA GARCIA, J.M., 1988, 179). Este cambio en la sociedad española demandaba un nuevo y moderno modelo de Registro de la Propiedad que velase por los intereses generales en el tráfico inmobiliario.

La base del actual Registro de la Propiedad es la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861, que se instaura antes de la aprobación del código civil en 1889, y que desarrolla la inscripción del registro, dotándola de mayores requisitos y solemnidades, así como de unos efectos jurídicos específicos. Pese a su denominación de Ley Hipotecaria, no regulaba solo el derecho de hipoteca, sino que también regulaba otras instituciones jurídicas inmobiliarias[11].

En este sentido, en su elaboración, es destacable el Anteproyecto de los "Títulos de Hipotecas y Registro" del proyecto de Código Civil de 1848, por el que se pretende establecer un sistema en el que la transmisión del inmueble se efectuaría entre los contratantes en virtud del simple consentimiento, pero para que surta efectos frente a terceros sería necesario la inscripción en el registro. De tal manera que sin inscripción habría una propiedad con efectos entre partes, y con la inscripción, la propiedad sería con efectos "erga omnes" respecto de terceros[12].

Los principios básicos de este Anteproyecto son los pilares del actual sistema registral, y que resumidos, son los siguientes: "inscripción constitutiva respecto de terceros, la inoponibilidad derivada de ella, la legalidad (titulación auténtica y calificación registral), la especialidad en materia de hipotecas, y aparte de todo ello, como idea general, la publicidad registral frente a anteriores sistemas de clandestinidad" (GARCIA GARCIA, J.M., 1988, 189). El primer principio mencionado es "la inscripción constitutiva respecto de terceros e inoponibilidad

derivada de ella". Esto significa que para que un derecho o acto tenga efectos frente a terceros, debe estar inscrito en el registro correspondiente. Esto brinda seguridad jurídica al permitir que las personas confíen en la información registral para conocer la situación jurídica de un bien o derecho. El segundo principio enunciado es el de "legalidad", que implica que los documentos presentados para su inscripción deben ser auténticos y estar respaldados por una correcta calificación registral. Esto garantiza que solo se inscriban aquellos derechos o actos que cumplan con los requisitos legales establecidos, evitando posibles fraudes o irregularidades. El tercer principio es el de "especialidad hipotecaria", que se refiere a la necesidad de describir de manera precisa los bienes inmuebles objeto de la hipoteca. Esto permite identificar de forma clara los derechos reales y limitaciones que recaen sobre dichos bienes, facilitando la seguridad jurídica y la protección de los intereses de los titulares. Por último, el principio de "publicidad registral frente a situaciones de clandestinidad" se refiere a la importancia de que la información registral sea accesible y esté disponible para el público en general. Esto permite a cualquier persona interesada conocer la situación jurídica de un bien o derecho, evitando situaciones de desconocimiento o clandestinidad que podrían perjudicar los derechos de terceros. Todos estos principios buscan brindar seguridad jurídica, proteger los derechos de los titulares y facilitar la transparencia en las transacciones inmobiliarias.

Con el texto definitivo de la Ley de 1861 se va a eliminar el carácter constitutivo que tenían las inscripciones hasta ese momento, estableciendo el carácter voluntario de la inscripción. Además, respecto de la hipoteca, queda expresamente determinado que solo pueda ser constituida sobre bienes inmuebles y derechos reales enajenables impuestos sobre esos bienes inmuebles. Además, se altera el número físico de registros, creando un registro en las poblaciones que sean cabeza de partido. El fin que buscaba esta ley es el de dar seguridad al titular del dominio y los derechos reales sobre los bienes inmuebles, así como la de asegurar los créditos hipotecarios, que eran la base para poder desarrollar la economía de la época.

Indicada regulación se modifica por la Ley de Reforma Hipotecaria, aprobada por las Cortes como Ley el 19 de diciembre de 1869, desarrollada por un nuevo Reglamento General aprobado por Real Decreto de 29 de octubre de 1870, reforma ésta que tiene como principales objetivos el de facilitar la inscripción de los títulos, restringir los efectos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria referentes al tercero hipotecario, en el sentido de que éste tenía que notificar a los titulares de los últimos veinte años para poder quedar a salvo de acciones de nulidad, y por último, buscar el fortalecimiento del crédito territorial[13].

Esta ley de 1869 sufrió modificaciones por una serie de leyes que la acompañan en el tiempo, las cuales "merecen destacarse en cuanto van marcando la línea

evolutiva hacia un cada vez más perfecto y desarrollado sistema de publicidad inmobiliaria registral" (DOMINGUEZ LUIS, J.A., 1995, 145). Por tanto, estas modificaciones legislativas sirven para comprender la evolución de esta normativa en aquella época, buscando de esta manera el desarrollo económico a través de la seguridad jurídica que se pretendía dar con la institución del Registro de la Propiedad. Una buena muestra de estas normas son las siguientes:

La Ley de 2 de diciembre de 1872, a través de la cual se crea el Banco Hipotecario de España, y que es regulado en su artículo trece como Banco de Crédito Territorial, destacando entre sus operaciones, la de prestar con primera hipoteca de bienes inmuebles la suma que represente como máximo la mitad de su valor de tasación, exigiendo como requisito indispensable el que esté inscrita en el Registro de la Propiedad.

La Ley de 15 de agosto de 1873, que establece un procedimiento para restauración de los libros que forman parte del Registro de la Propiedad y que han sido destruidos en caso de siniestro, como puede ser un incendio o una inundación.

La Ley de 21 de julio de 1876, por la que se crea el Cuerpo de Aspirantes a Registros, ocupando plaza los aspirantes que demuestren unos conocimientos mediante el sistema de oposición, sistema este que ha llegado hasta nuestros días actuales.

La Ley de 17 de julio de 1877, que realizó una gran aportación dentro de la importante figura del tercero hipotecario, que fue el limitar la protección por la fe pública registral a los adquirentes a título oneroso, excluyendo a los adquirentes a título gratuito.

La Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, tuvo una posición de respeto hacia la legislación hipotecaria, introduciendo algunas novedades como la cancelación de inscripciones de hipotecas y la tramitación de la declaración de herederos ab-intestato que se tenía que tramitar en los Juzgados, materia actualmente transferida a los Notarios dentro del ámbito de la llamada Jurisdicción Voluntaria, que pretende descargar de funciones a los Juzgados que actualmente están saturados y atascados por el excesivo trabajo al que se tienen que enfrentar en su día a día.

La Ley de Bases de 11 de mayo de 1888, que se encarga de redactar el actual Código Civil, introduce algunos artículos sobre materia registral, dentro de los cuales es digno destacar el artículo 605 que define la institución de Registro de la Propiedad y que más tarde pasaría a ser el primer párrafo del artículo 1 de la Ley Hipotecaria. Con posterioridad, la Ley Hipotecaria es reformada dos veces, en 21 de abril de 1909, que da lugar a la promulgación de una nueva Ley Hipotecaria en un texto articulado en Real Decreto de 16 de diciembre de 1909, por la que se introdujeron varias novedades.

Por un lado, produjo la incorporación a la Ley Hipotecaria de la definición del Registro de la Propiedad que se recoge en el artículo 605 del Código Civil[14];

se establece que la calificación registral se extienda a toda clase de documentos, y que dentro de dicha calificación, se distingue entre faltas subsanables e insubsanables. Además, por otro lado, se empieza a plantear la problemática que emana de la necesidad de coordinación ente el Registro de la Propiedad y el Catastro —ya por aquellos tiempos se promulgó el veintitrés de marzo de mil novecientos seis la Ley de Catastro Parcelario— haciendo una reflexión al necesario engranaje de ambas instituciones, que todavía aun en nuestros tiempos está por concluir[15]. Posteriormente, para la aplicación y desarrollo de esta ley de 1909 se aprobó el Reglamento Hipotecario el 6 de agosto de 1915. Esta ley de 1909 fue un paso adelante en la regulación e intento de modernización del Registro de la Propiedad, tratando de avanzar y depurar su desarrollo normativo y su operatividad práctica, tratando de amoldarse a las exigencias de la sociedad y economía de aquel momento.

Posteriormente se tramita la reforma de 30 de diciembre de 1944, la cual introduce considerables reformas en el derecho hipotecario y autorizaba al gobierno en el plazo máximo de un año, a publicar una nueva redacción de la Ley Hipotecaria, con la que se buscaba armonizar la legislación vigente de la época. Por medio de esta norma se introdujeron modificaciones considerables en el ordenamiento jurídico anterior, referentes a normas sustantivas del derecho inmobiliario, pero también al estatuto orgánico de los registradores, a la organización territorial de los registros o a la simplificación de los asientos. Con la reforma se buscaba el poder promover la inscripción en el Registro de la Propiedad, perfeccionar el sistema de garantías que contenía la institución registral y fomentar el crédito territorial mediante la hipoteca.

Seguidamente se aprobó una nueva redacción de la Ley Hipotecaria el 8 de febrero de 1946 (BOE número 58, de 27 de febrero), que actualmente está vigente, por medio de la que además de armonizar las Leyes de 1909 y 1944, se introducía una nueva ordenación de materias, distribuyendo sistemáticamente los títulos de la Ley, y se ordenó la organización territorial de los registros y el estatuto personal de los registradores. Su aprobación se desarrolló con el fin de "armonizar debidamente los textos legales vigentes, en abreviar el contenido de los asientos del Registro, sin mengua de los principios fundamentales del sistema, y en dar a los preceptos legales una más adecuada ordenación sistemática y la necesaria unidad de estilo" tal y como establece su propia exposición de motivos. Es destacable el que esta reforma introduce una abreviación de los asientos registrales, acortando el contenido de los asientos de presentación y regulando los requisitos de las inscripciones extensas y concisas, así como los de las cancelaciones. Con la voluntad del legislador de abreviar el contenido de los asientos, se busca la máxima sencillez y claridad en las fórmulas de la inscripción. De esta forma se consiguió simplificar la redacción de los asientos principales en el folio

registral y de los asientos de presentación en el libro diario, aportando claridad al sistema registral y facilitando la publicidad de las fincas.

Posteriormente la Ley Hipotecaria es desarrollada con su reglamento de 14 de febrero de 1947, y que fue llevada a cabo porque la anterior reforma de 1909 se consideraba insuficiente, ya que la práctica jurídica habitual estaba distanciada del sistema registral. Este reglamento contiene 624 artículos, y entre sus novedades más importantes, merece la pena destacar su Título VI, que trata de la concordancia entre el registro y la realidad jurídica. De este apartado del reglamento es destacable que se desarrollaron los requisitos de la inmatriculación por acta de notoriedad (artículos 288 y siguientes), se regularon los títulos para la inscripción de la declaración de obra nueva (artículo 308) o se reguló la doble inmatriculación (artículo 313). Esta materia ha sido desarrollada recientemente por la Ley 13/2015, de 24 de junio, poniéndose de relieve la preocupación que siempre ha existido en la institución registral de reflejar la realidad extrajurídica de la descripción de la finca, buscando siempre la forma más precisa y rigurosa posible. El legislador de la época ya mostraba su preocupación por facilitar el acceso de las propiedades no inscritas al registro, a través de los medios de inmatriculación regulados, para que "puedan utilizarse por la pequeña y la mediana propiedad, si bien con las garantías necesarias para evitar posibles fraudes y para que, en ningún caso, los resortes del sistema puedan actuar en favor de los usurpadores del patrimonio común, especialmente del forestal del Estado" según dispone su propia exposición de motivos.

La Ley Hipotecaria de 1946 ha sido reformada en pocas ocasiones, siendo destacable la reciente reforma por la Ley 13/2015, de 24 de junio, que regula el modo en que acceden las fincas al Registro de la Propiedad, que pone su atención en la coordinación entre este Registro y el Catastro, buscando una mayor coordinación entre ambas instituciones. Esta reforma ha supuesto un avance importantísimo en la descripción de la finca registral, dando un mayor protagonismo al sistema de base gráficas registrales, que es una herramienta fundamental para proceder a identificar de una manera fiel y verídica el objeto principal que regulan ambas instituciones, la finca registral o parcela catastral. Con esta importante reforma se trata de superar el tradicional sistema de descripción literaria de la finca, que ya no sirve, no resuelve los problemas que existen en el siglo XXI, a los que se les tiene que dar solución con la tecnología que la que actualmente se dispone. Con la georreferenciación de la descripción de la finca registral se va a conseguir un conocimiento mucho más completo y exhaustivo de la descripción finca y de los derechos que sobre ella hay constituidos. Con ello se ve reforzada la seguridad jurídica dentro del tráfico inmobiliario, ya que se pueden conocer más detalladamente y con mayor certeza las cargas o gravámenes que sobre una finca existen.

Las herramientas jurídicas que aporta esta reforma son de gran relevancia para combatir las carencias que tiene el sistema registrar español a la hora de describir la finca de una manera exacta y fehaciente. La herramienta más importante que ha sido aportada es la incorporación definitiva de la representación gráfica georreferenciada de la finca registral, con la cual se supera la tradicional descripción literaria. Además, por medio de esta georreferenciación se puede tratar de corregir el otro principal talón de Aquiles que tiene nuestro sistema registral, que es la doble inmatriculación de fincas, que no sería un problema si la totalidad de las fincas registrarles estuvieses georreferenciadas. Este debe ser el objetivo final al que se debe de aspirar, para que el mayor número de fincas registrales estén georreferenciadas y coordinadas con catastro, en la búsqueda de una mayor seguridad jurídica que beneficie al mercado inmobiliario.

Esta importante reforma introducida por la Ley 13/2015, está pendiente de un necesario desarrollo reglamentario y, mientras el mismo llega, es la propia Dirección General la que a través de sus resoluciones cumple una función de desarrollo reglamentario de esta norma[16]. Sobre esta coordinación, "aunque el principal objeto de la reforma sea el intercambio de información y su coordinación en relación a la representación gráfica de las fincas, debe conseguirse con respeto a los principios hipotecarios —desarrollados también en su dimensión gráfica— con apoyo de la implantación del registro electrónico" (GOMEZ PERALS, M., 2022, 845-904). Y es que como indica el autor, a través de un registro de la propiedad electrónico, es donde este intercambio entre ambas instituciones sería más fluido y fructuoso.

3. La Ley 11/2023: la digitalización del registro de la propiedad.

La última gran reforma de la Ley Hipotecaria ha llegado con la aprobación de la Ley 11/2023, que es una auténtica Ley Ómnibus, a las que el legislador español nos tiene tan acostumbrados, al ser bastante habitual la práctica de incluir en la redacción de una única ley distintas materias que muchas veces poco tienen que ver entre sí. La materia que se regula con esta ley es fruto de la transposición de la Directiva de la Unión Europea 2017/1132 en lo que respecta a la utilización de herramientas y procesos digitales en el ámbito del Derecho de sociedades, conocida como "Directiva de digitalización de sociedades" o "Directiva de herramientas digitales", cuyo plazo de transposición expiró el día uno de agosto de dos mil veintiuno. Esta directiva fue objeto de tramitación separada mediante la tramitación del Anteproyecto de Ley por la que se traspone la Directiva de la Unión Europea 2019/1151 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, por la que se modifica la Directiva de la Unión Europea 2017/1132 en

lo que respecta a la utilización de herramientas y procesos digitales en el ámbito del Derecho de sociedades, y por la que se modifica la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales. Por razones de política legislativa se optó por que el contenido de citado Anteproyecto se escindiese en un previo Anteproyecto de Ley de eficiencia Digital, dividiendo su contenido en dos proyectos normativos separados, habiendo aprobado el Consejo de Ministros en su reunión de 19 de julio de 2022, el Proyecto de Ley de Medidas de Eficiencia Digital del Servicio Público de Justicia.

El preámbulo de esta Ley justifica la digitalización dentro de la consolidación y avance de las nuevas tecnologías en nuestra sociedad actual, la cual demanda que sean instaurados nuevos instrumentos y herramientas tecnológicas en el ámbito de las administraciones públicas, para mejorar la eficiencia de su gestión[17]. También indica que en la realidad económica y social actual, se necesita una Administración Pública fuerte y eficaz, a través de su adaptación digital, para poder contribuir de esta manera a la reactivación de la económica y al mantenimiento del Estado Social y Democrático de Derecho[18]. De esta manera, encontrándonos actualmente en un contexto económico y social cada vez más desarrollado tecnológicamente, las administraciones públicas deben de adaptarse a los nuevos tiempos e ir evolucionando en sus formas de gestión y administración, para contribuir a la potenciación de un entorno económico y social fuerte.

Con esta digitalización de los registros "se trata de asegurar un entorno jurídico y administrativo que dé cumplida respuesta a la digitalización que se va imponiendo en todos los ámbitos sociales y de forma especial en el ámbito de las administraciones públicas" (GARCIA-VALDECASAS BUTRON, J.A., 2023, [En línea]). De esta manera, los registros se han de equiparar a otros ámbitos de la sociedad, como el resto de administraciones públicas y la empresa privada, donde los procesos de digitalización se van abriendo camino, haciendo uso de unas herramientas tecnológicas cada vez más complejas y avanzadas. También nos indica este autor las modificaciones que se van a llevar en la Ley Hipotecaria, regulando la sede electrónica general, las comunicaciones con ciudadanos y organismos o la publicidad registral[19], y que son desarrolladas en el título IV de esta ley, que viene a modificar una serie de normas relacionadas con esta digitalización, dando como fruto un verdadero registro electrónico, modificaciones transcendentales que seguidamente se analizarán[20]. En este sentido, este proceso de digitalización va a producir una mejora en la eficaz gestión que actualmente se produce en los Registros de la Propiedad[21].

Se modifica la Ley Hipotecaria para crear un registro electrónico que pasa a prescindir del papel y que será gestionado por medios electrónicos y telemáticos, tratando de modernizar la institución registral[22], de tal manera que el nuevo registro electrónico se va a servir de unas herramientas tecnológicas que van a

contribuir a su gestión y desarrollo, para prestar un mejor servicio al ciudadano. Con este nuevo registro "el ciudadano podrá gozar de un Registro de la Propiedad que cumple íntegramente con las directrices marcadas por las Directivas europeas que persiguen alcanzar el objetivo de "papel cero", en un claro compromiso con el medio ambiente" (OLIVA IZQUIERDO, A., 2024, [En línea]). Cabe destacar que las garantías jurídicas que prestan los registros a la sociedad no se van a ver conculcadas con esta reforma legal, ya que permanecen intactas todas las herramientas jurídicas que regulan los derechos y gravámenes que se constituyen sobre la finca registral[23], que destaca el hecho de que los principios hipotecarios que rigen en el día a día de los registros no se van a ver alterados, garantizando así la seguridad jurídica que viene proporcionando esta institución a lo largo de los siglos.

Estos principios hipotecarios que no se van a ver alterados son el principio de rogación[24], que establece que la inscripción de un acto o contrato debe ser solicitada por las partes interesadas; el principio de legalidad[25], por medio del cual el Registrador realiza un control de que la operación que se pretende inscribir es ajustada a derecho[26]; el principio de prioridad[27], que es aquel en cuya virtud el acto registral que primeramente ingresa en el Registro de la Propiedad se antepone con preferencia excluyente o superioridad de rango a cualquier otro[28]; el principio de especialidad[29], por medio del que la finca debe de estar perfectamente determinada[30], de tal forma que cada finca o bien inmueble tiene que ser objeto de una descripción totalmente precisa y detallada; el principio de tracto sucesivo[31], por medio del cual el derecho de la persona que transmite debe de estar previamente inscrito en el Registro de la Propiedad[32]; y por último, el principio de publicidad[33], el cual a su vez se puede desdoblar en dos principios, el principio de legitimación registral, según el cual la ley presume "iuris tantum" que el titular registral es el auténtico titular del derecho inscrito, y por otro lado, el principio de fe pública registral, según el cual se establece una presunción "iuris et de iure" de que el contenido del registro es exacto, principio que se encuadra dentro de que en este nuevo Registro de la Propiedad electrónico el alma del registro permanece inalterada, ya que en este sentido, es precisamente dentro de ese alma registral donde se puede llegar a visualizar la fe pública registral, que en ningún momento se va a ver debilitada por la reforma legal analizada. Estos principios no se ven alterados con la digitalización registral, de tal manera que se logra que la tecnología no sustituya al derecho positivo registral, sino que la misma es una herramienta puesta al servicio del mismo, cuyo fin último es el de proporcionar al ciudadano el mejor servicio posible. Además, la reforma legal aprobada por la Ley 11/2023 "supo implantar en nuestro sistema registral principios que ya se habían establecido para toda la administración pública en su proceso de digitalización: igualdad de todos los ciudadanos en el acceso,

simplificación en la tramitación de procedimientos, transparencia, interoperabilidad y seguridad. Y todo ello respetando y reforzando los principios hipotecarios clásicos que habían permitido garantizar la seguridad jurídica de ciudadanos y empresas" (AGUIRRE FERNANDEZ, B.J., 2025, [En línea]). De esta forma, en el funcionamiento diario del Registro de la Propiedad se asientan de una manera definitiva los principios que rigen en todas las administraciones públicas.

IV. LA IMPLANTACION Y LOS INICIOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD ELECTRÓNICO

El registro electrónico es aprobado por la Ley 11/2023, indicando en su preámbulo que "el actual contexto económico y social exige, de manera inmediata, una Administración Pública fuerte, eficaz y adaptada digitalmente de forma que contribuya a la reactivación económica y robustezca el Estado Social y Democrático de Derecho". De esta manera, encontrándonos actualmente en un contexto económico y social cada vez más avanzado tecnológicamente, las administraciones públicas deben de adaptarse a estos nuevos tiempos e ir evolucionando en sus formas de gestión y administración, para contribuir a la potenciación de un entorno económico y social fuerte y avanzado. En definitiva, con esta digitalización de los registros "se trata de asegurar un entorno jurídico y administrativo que de cumplida respuesta a la digitalización que se va imponiendo en todos los ámbitos sociales y de forma especial en el ámbito de las administraciones públicas" (GARCIA-VALDECASAS BUTRON, J.A., 2023, [En línea]). De esta manera, los registros se han de equiparar a otros ámbitos de la sociedad, como son las administraciones públicas y también la empresa privada, donde los procesos de digitalización se van abriendo camino, haciendo uso de unas herramientas tecnológicas cada vez más complejas y avanzadas.

Dentro de esta Ley, su título IV nos habla de la "Transposición de la Directiva (UE) 2019/1151 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, por la que se modifica la Directiva (UE) 2017/1132 en lo que respecta a la utilización de herramientas y procesos digitales en el ámbito del Derecho de sociedades". Este título que consta de seis artículos numerados del 34 al 39, modifica las siguientes normas legales: la Ley del Notariado de 28 de mayo de 1862; el Código de Comercio publicado por el Real Decreto de 22 de agosto de 1885; la Ley Hipotecaria aprobada por el Decreto de 8 de febrero de 1946; la Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y del orden social; la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y del orden social; y el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

Por otro lado, la disposición adicional quinta regula un calendario de implantación de las previsiones referidas en indicada ley a los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, estableciendo un año de "vacatio legis" para la implantación en los registros del contenido establecido en los artículos 35, 36 y 38 citados (entrando en vigor el formato electrónico del registro el 9 de mayo de 2024), y además, el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España (en adelante, CORPME) estaba obligado a presentar para su aprobación ante la Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública (en adelante, DGSJYFP), dependiente del Ministerio de Justicia, un calendario por medio del cual se debía de proceder a las implantaciones de las previsiones legales contempladas en esta Ley, el cual debía respetar el citado plazo de un año de aplicación de las disposiciones normativas aprobadas por la Ley. Una vez que la DGSJYFP aprobase este calendario, el mismo era de obligado cumplimiento por parte de todos los Registradores, los cuales se tenían que acomodar al mismo para ir aplicando las diferentes novedades legales aprobadas por esta norma.

Por último, su disposición final decimoctava regula la entrada en vigor de la ley, estableciendo en su apartado primero que la misma entra en vigor el día siguiente al de su publicación en el BOE (la regla general es que la ley entró en vigor el 10 de mayo de 2023, con las excepciones señaladas en la norma). Seguidamente indica esta disposición en su punto quinto que los artículos 34 —Ley del Notariado— y 37 —Ley 14/2000, de 29 de diciembre— entran en vigor a los seis meses de su publicación en el BOE (entran en vigor el 9 de noviembre de 2023), y finalmente su apartado sexto indica que los artículos 35 —Código de Comercio—, 36 —Ley Hipotecaria— y 38 —Ley 24/2001, de 27 de diciembre— entran en vigor al año de su publicación en el BOE (entran en vigor el 9 de mayo de 2024). Estos periodos de aplicación de la norma parece que temporalmente hablando se han quedado muy cortos, y seguramente, para poder desarrollar las herramientas tecnológicas y poder preparar adecuadamente la oficina registral y todos sus medios materiales y personales, hubieran sido necesarios unos periodos de aplicación más amplios, dada la importancia de la reforma legal. De esta manera se garantizaría que en el momento en el que el registro electrónico comenzase a funcionar, todo estuviera preparado para dar el mejor servicio posible a los usuarios registrales.

Para trasladar a la realidad el Registro de la Propiedad electrónico, a lo largo de todo el año de vacatio legis que tardó la reforma legal en entrar en vigor tras su aprobación, la oficina registral se estuvo preparando para que desde un primer momento el registro electrónico fuese una realidad. En este periodo de tiempo se fueron organizando las oficinas registrales, bajo la dirección del CORPME, para que el funcionamiento del registro fuera pleno y absoluto desde el primer día de entrada en vigor de la Ley 11/2023.

La disposición adicional quinta de la Ley establece un calendario de implantación dentro de este periodo. En tal sentido fue aprobada por parte de la DGSJYFP, la resolución de 7 de julio de 2023, por la que se aprueba el calendario de implantación previsto en la disposición adicional quinta de la Ley 11/2023. Por medio de la misma se aprueba la propuesta del CORPME de un calendario de implantación de los aspectos tecnológicos necesarios para el desarrollo del registro electrónico.

Por medio de esta resolución se aprobó un calendario para implantar las reformas tecnológicas necesarias para poder desarrollar el proyecto de registro electrónico. El objetivo era que el día 9 de mayo de 2024 estuviesen todos los trámites tecnológicos ya avanzados y realizados. En este sentido, en la resolución se aprobaron dos fases de implantación progresiva del nuevo sistema digital. En cuanto a la primera fase A, de implantación de la firma electrónica, se realizó entre el 2 de octubre de 2023 y el 21 de diciembre de 2023, correspondiendo a cada registro una fecha respectiva. En esta fase se procedió a implantar la firma electrónica de todos los asientos registrales de conformidad con la nueva regulación del artículo 241 de la Ley Hipotecaria. En ese periodo y hasta el día 9 de mayo de 2024, estos asientos electrónicos se imprimían en los folios registrales como se venía realizando y los registradores además podrían seguir firmando de manera manual los documentos y asientos firmados electrónicamente.

La siguiente fase B tenía una aplicación que va desde el 15 de enero de 2024 al 30 de abril de 2024, y en la misma se implantó la digitalización de todos los documentos presentados en papel en los registros, tal y como establece la nueva redacción del artículo 252 de la Ley Hipotecaria. Se procede a la creación de un repositorio de archivos electrónicos con información actualizada, de acuerdo con la nueva redacción del artículo 241 de la Ley Hipotecaria, y se procede a la cumplimentación obligatoria de los campos que se determina por la Dirección General.

De esta forma, durante este periodo, la totalidad de los registros pasaron a disponer de firma electrónica, dejando atrás la tradicional firma manuscrita. También se empezaron a digitalizarse todos los documentos que tenían entrada en las oficinas, para incorporarlos de una manera digital al propio registro. Antes de la entrada en vigor de la Ley, ya se empezaba a trabajar como un auténtico registro electrónico.

Esta resolución también dispone que a la entrada en vigor de la Ley 11/2023, de 8 de mayo, que tuvo lugar el 9 de mayo de 2024, llevó consigo la ampliación del plazo de calificación y despacho en treinta días hábiles por un periodo que alcanzará hasta el día 31 de julio de 2024, a contar desde el día 9 de mayo de 2024. Los días 9 y 10 de mayo de 2024 tenían la consideración de días inhábiles a todos los efectos.

La entrada en vigor de la ley 11/2023 ha supuesto la transformación en la prestación del servicio público registral, ganando en transparencia, agilidad y eficiencia. Desde un primer momento la institución registral ha funcionado con normalidad y a pleno rendimiento. En los primeros quince días de funcionamiento del registro electrónico se trabajó con absoluta normalidad, y se realizaron multitud de operaciones, destacando: 1.274.469 de notificaciones electrónicas remitidas desde los registros; 206.581 de presentaciones electrónicas de documentos para la práctica de operaciones registrales; 1.068.780 de informaciones registrales gestionadas electrónicamente (notas simples y certificaciones); 145.477 de notas simples online, que es una publicidad dinámica, esto es actualizada en cada consulta online, en tiempo real, durante un plazo fijado de 10 días[34].

Estos datos demuestran que, desde el primer día, el sistema operó con plena eficacia, registrando un elevado volumen de operaciones sin incidencias relevantes, gracias a la robustez tecnológica de las oficinas registrales y la preparación previa del CORPME. Esta eficiencia inicial puso de manifiesto la madurez del entorno digital implementado y la capacidad del sistema para garantizar la continuidad del servicio en un entorno telemático.

Posteriormente a petición del CORPME, la DGSJYFP procedió a ampliar el plazo de calificación al periodo vacacional del verano del año 2024, para facilitar este cambio de modo de gestión en la oficina registral. En este sentido y por razones extraordinarias, como regula el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, se procedió a ampliar el plazo de calificación y despacho de documentos en quince días hábiles, para los documentos presentados en el mes de agosto de 2024, todo ello por resolución de fecha de 19 de junio de 2024.

En estos primeros meses de implantación del registro electrónico, las oficinas registrales tuvieron una mayor carga de trabajo, al tener que adaptarse a una nueva forma de trabajar. El tener que cumplir los requisitos del nuevo registro electrónico hacía necesario tener que destinar más tiempo al despacho de documentos. Se tenían que realizar nuevas tareas, como la creación de nuevos modelos o la formación al personal auxiliar de los registros, entre otras tareas, lo cual ralentizaba mucho el trabajo diario del despacho de los documentos. En este sentido, esta ampliación de los plazos de calificación y despacho de los documentos vino a ser de gran ayuda. Sin citadas ampliaciones hubiese sido muy difícil el poder cumplir con los plazos legales.

Dentro de este calendario de implantación del registro electrónico, citada resolución contempla la posibilidad de desarrollar el pilotaje de hasta veinticinco oficinas registrales. El trabajo de estas oficinas piloto ha sido muy importante, por ejemplo, a la hora de proporcionar modelos de inscripciones y notas tanto del Libro Diario como del Libro de inscripciones, para que el resto de Registros de la Propiedad pudieran desde el primer día poder trabajar a pleno rendimiento.

Además de la anteriormente citada resolución de la Dirección General de 7 de julio de 2023[35] que regula el calendario de implantación del nuevo registro electrónico, existen una serie de resoluciones que desarrollan el contenido de la Ley 11/2023, de 8 de mayo y que son unas herramientas normativas útiles que van a servir para ayudar a la digitalización de los registros. Estas resoluciones, que son tres, se pasan a enumerar seguidamente:

A) Resolución de 7 de julio de 2023 de la DGSJYFP [36], por la que se aprueban los campos que obligatoriamente deben cumplimentarse en la base de datos auxiliar de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles a que se refiere el artículo 242 de la Ley Hipotecaria según redacción dada por la Ley 11/2023, de 8 de mayo, de trasposición de directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales; y por la que se modifica la ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos.

Esta resolución viene a desarrollar el contenido de la nueva redacción dada al artículo 242 de la Ley Hipotecaria, que en su párrafo tercero dispone que "el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España determinará los campos de la base de datos que se consideren de cumplimentación obligatoria, conforme a un modelo semántico común a todos los Registros de la Propiedad e interoperable que deberá ser aprobado por la DGSJYFP. En todo caso se considerarán datos esenciales a los efectos de lo dispuesto en este artículo los relativos a los nombres, apellidos o denominaciones y documentos identificativos de los titulares registrales, el carácter y porcentaje de su titularidad, así como las responsabilidades por cantidades y plazos de las garantías dinerarias". La Ley designa al CORPME para que determine los campos obligatorios de la base de datos, de tal manera que así exista una coherencia entre todos los registros a la hora de aportar estos datos fundamentales. En este encargo designado al CORPME, dice la resolución que existen tres límites. Por un lado, nos habla de que deberá utilizarse un modelo semántico común e interoperable entre los distintos registros, de forma que todos los registros utilicen el mismo modelo. Dispone también de que hay datos a los que la Ley les da el carácter de esencial, y como tales deberán ser contemplados obligatoriamente. Estos datos son los nombres, apellidos o denominaciones y documentos identificativos de los titulares, el carácter y porcentaje de titularidad sobre la finca, y las responsabilidades por cantidades y plazos dentro de las garantías dinerarias. Esto son los datos mínimos que se deben contemplar, sin perjuicio de que el CORPME pueda proponer contemplar más datos y posteriormente sea aprobado por la Dirección General. Como tercer límite que nos enumera la resolución, dispone que el modelo de datos propuesto por el CORPME deberá de aprobarse por la DGSJYFP.

Esta resolución aprueba la propuesta realizada por el CORPME y en este sentido resuelve aprobar los siguientes puntos. Por un lado, el modelo de datos de cumplimentación obligatoria, estableciendo una serie de campos obligatorios que se regulan en el anexo de la resolución, pero indicando que en todo caso son obligatorios los campos relativos a nombres, apellidos o denominaciones y documentos identificativos de los titulares registrales, el carácter y porcentaje de su titularidad, así como las responsabilidades y plazos de las garantías dinerarias. También considera obligatorios los datos esenciales de los documentos, como su fecha, autoridad firmante, protocolo, número de expediente o procedimiento, así como las fechas de las resoluciones judiciales o administrativas. Además, considerarán obligatorios los campos determinados reglamentariamente para los índices registrales.

Además, dispone esta resolución que las aplicaciones de gestión registral no van a permitir el progreso en el despacho del documento mientras no se cumplimenten todos los campos marcados como obligatorios. Así dispone que en caso de garantías dinerarias no se podrá avanzar en la aplicación registral si no se cumplimenta la responsabilidad por principal, pero si existen responsabilidades por otros conceptos también deberán cumplimentarse para su incorporación al asiento, así como también deberán reflejarse el domicilio para notificaciones y una cantidad que sirva de tipo para la subasta. Seguidamente dispone la resolución que en cuanto a los datos esenciales que se tengan que incorporar a los asientos registrales y que se correspondan con campos de cumplimentación obligatoria, los mismos han de ser introducidos en la base de datos de la aplicación informática de gestión registral que use el registro con carácter previo a la incorporación de estos datos al asiento registral en sí.

Para finalizar, la resolución desarrolla tres anexos referentes cada uno de ellos de manera individual al Registro de la Propiedad, al Registro Mercantil y al Registro de Bienes Inmuebles, respectivamente, donde se enumeran los campos necesarios a introducir en las distintas operaciones registrales. Así por ejemplo, en el anexo número uno del Registro de la Propiedad se enumeran los campos de presentación, datos finca, titularidad, hipoteca, anotación, prórroga, servidumbre, condición resolutoria, aprovechamiento por turno, Leasing, tanteo/retracto, sustitución fideicomisaria, prohibición disponer, derecho opción, censo, arrendamiento, derecho de superficie, y derecho de reversión. Tomando alguno de estos campos al azar, vemos como por ejemplo en el campo de hipoteca los datos de obligada introducción son el título, porcentaje, titular, duración, principal, clase hipoteca, operación y tipo entidad acreedora. En el campo de las anotaciones habría que introducir los datos relativos a título, porcentaje, naturaleza, tipo anotación, principal, número de procedimiento y fecha anotación.

A) Resolución de 7 de julio de 2023 de la DGSJYFP [37], por la que se aprueba el formato de los documentos registrales electrónicos conforme a lo previsto en la nueva redacción del artículo 239 de la Ley Hipotecaria, dada por Ley 11/2023, de 8 de mayo, de trasposición de directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales; y por la que se modifica la ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos.

Esta resolución desarrolla el nuevo contenido del artículo 239 de la Ley Hipotecaria y dispone que "los documentos registrales electrónicos tendrán el formato que determine el CORPME, pero siempre dentro del catálogo de estándares que recoja en cada momento la correspondiente norma técnica de interoperabilidad. En todo caso elevará motivadamente a la DGSJYFP su propuesta al respecto del formato, para la aprobación por la misma." En este sentido, esta resolución y a propuesta del CORPME resuelve aprobar una serie de formatos informáticos para los documentos registrales electrónicos, los cuales serán de obligado cumplimiento por parte de todos los registros, en aras a poder conseguir así una homogeneización en el tratamiento de datos por parte de todos ellos.

Se puede destacar de esta resolución el que la digitalización de documentos presentados en papel se va a realizar cumpliendo con los requisitos establecidos en la norma IV de la Norma técnica de Interoperabilidad de Digitalización de Documentos que fue aprobada por resolución de 19 de julio de 2011, de la Secretaría de Estado para la Función Pública, a través de la cual se garantiza los archivos resultantes con firma electrónica o sello electrónico del registro. Además, nos indica la resolución que los asientos registrales electrónicos se van a tener que sujetar al esquema XSD que determine el CORPME para garantizar la interoperabilidad entre los distintos sistemas de gestión registral.

B) Resolución de 20 de julio de 2023 de la DGSJYFP [38], por la que se aprueban los campos que deben incluirse en el fichero en formato estructurado que en caso de presentación telemática debe acompañar al documento público notarial conforme a los artículos 251 y 252 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por la Ley 11/2023, de 8 de mayo, de trasposición de directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales; y por la que se modifica la ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos.

Esta resolución de la Dirección General viene a desarrollar el nuevo contenido que la reforma da al artículo 252 de la Ley Hipotecaria, que nos habla de que en las presentaciones electrónicas "el documento deberá presentarse en un

formato de lenguaje natural legible por el ser humano y se acompañará o estará incluido en un fichero en formato estructurado con los datos esenciales de aquel a los efectos de su proceso electrónico, previa comprobación por el registrador" siendo este fichero estructurado un elemento auxiliar que por medio de esta resolución es desarrollado al objeto de determinar cuál debe de ser su contenido cuando se presenten documentos públicos notariales en el registro. En este sentido esta resolución dictamina dos posibles escenarios a la hora de presentar documentos notariales vía electrónica en los registros.

Por un lado, cuando el documento público notarial se presenta electrónicamente para inscripción en el Registro de la Propiedad, la resolución establece que los datos esenciales que se incluirán en el fichero en formato estructurado serán los siguientes: la identificación de la notaria o notario, fecha de la escritura y número de protocolo; la identificación del objeto de la escritura; la identificación de la finca, indicando el Código Registral Único de la misma o, en su defecto, número de finca registral y sección o término municipal al que pertenece, así como su referencia catastral. En caso de una finca que no ha sido aún inmatriculada no se cumplimentarán los citados datos registrales; la identificación del presentante siempre que, conforme al artículo 6 de la Ley Hipotecaria y artículo 112 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, el título no haya sido presentado por la notaria o notario; y si fuera una entrada complementaria de otra anterior, deberá especificar, bajo la responsabilidad del presentante, el número de entrada o asiento de presentación que complementa.

Cuando el documento público notarial se presenta electrónicamente para inscripción en el Registro Mercantil, la resolución establece que los datos esenciales que se incluirán en el fichero en formato estructurado serán los siguientes: identificación de la notaria o notario, fecha de la escritura pública y número de protocolo; identificación del empresario individual o de la sociedad mercantil o persona jurídica a que se refiere el artículo 16 del Código de Comercio, incluyendo, en su caso, el número de identificación fiscal y, de disponer del mismo, el identificador único europeo (EUID). En caso de que el documento que se presenta se refiera a varios de ellos, deberán identificarse todos aquellos a los que se refiere el documento; la identificación del acto inscribible a que se refiere el documento que se presenta; la identificación del presentante siempre que, conforme al artículo 6 de la Ley Hipotecaria y artículo 112 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, el título no haya sido presentado por la notaría o notario; y si fuera una entrada complementaria de otra anterior, deberá especificar, bajo la responsabilidad del presentante, el número de entrada o asiento de presentación que complementa.

Por último, en relación con esta resolución, la misma nos indica que los sistemas de información y comunicación entre registros y notarías deben ser interoperables

entre sí para facilitar su comunicación e integración, y los archivos que se intercambien deben ajustarse a los formatos vigentes del Esquema Nacional de Interoperabilidad. Esta resolución entrará en vigor al año de la publicación en el BOE de la Ley 11/2023, de 8 de mayo, es decir, el día nueve de mayo de dos mil veinticuatro.

Tras casi dos años de funcionamiento del Registro de la Propiedad electrónico, hay que destacar que los propósitos de la Ley 11/2023 se han ido desarrollando de una manera positiva, siendo el balance de este primer periodo tremendamente satisfactorio. El volumen de documentación gestionada de una manera totalmente telemática durante el primer año de vida del registro electrónico ha sido muy numeroso, y en este sentido, "en este periodo, se presentaron telemáticamente 7.937.746 documentos, distribuidos del siguiente modo: 4.781.375 a través de la sede electrónica de los registradores, 3.057.964 procedentes de solicitudes notariales y 98.407 a través del Sistema de Interconexión de registros con las Administraciones Púbicas y las Oficinas Judiciales. Los registradores realizaron un total de 20.114.900 notificaciones, de las cuales 11.799.070 se efectuaron a través de la Sede Electrónica, 8.049.286 fueron dirigidas a notarios y 266.544 a las administraciones públicas y oficinas judiciales" (AGUIRRE FERNANDEZ, B.J., 2025, [En línea]). Estas cifras indican que desde un principio se ha conseguido el objetivo de permitir a todos los usuarios registrales la realización de todos sus trámites de una manera totalmente telemática.

V. EL NUEVO FOLIO ELECTRÓNICO DE LA FINCA REGISTRAL

Con la nueva redacción del artículo 238 de la Ley Hipotecaria se regula el nuevo folio registral electrónico, estableciendo que el Registro de la Propiedad se llevará bajo la técnica del folio real en formato y soporte electrónico. El registro se sigue llevando por fincas y a cada una de ellas se le asignará un historial independiente que se llevara por medio de folios registrales, con la diferencia de que ahora estos folios serán totalmente electrónicos, desapareciendo el papel dentro de la oficina registral. El apartado segundo de este artículo sigue disponiendo que se va a crear el folio real en soporte electrónico en cada una de las fincas del registro cuando se produzca una inmatriculación o primera inscripción, o bien con la realización de cualquier operación registral sobre la finca, con la única excepción de los asientos accesorios, con los cuales parece que no será obligatorio abrir folio electrónico.

Cuando se abre folio registral electrónico, en su primer asiento de inscripción, se ha de incluir la descripción completa y actualizada de la finca, titularidades y derechos vigentes y cargas completas con sus datos esenciales, que necesariamente deberá incluir las cantidades y conceptos garantizados por las

cargas y las fechas de vencimiento, domicilio de notificación y la tasación. No queda del todo claro si el asiento de traslado a folio electrónico será un asiento independiente o formará parte del asiento que corresponda al despacho del título inscribible. En este sentido no existe una previsión legal al respecto. Por lo tanto, son válidas ambas maneras de trabajar, y es el criterio del registrador el que tiene que determinar cuál de ellas va a utilizar.

Esta nueva forma de trabajar sobre el folio registral ha supuesto una carga de trabajo añadida en la oficina registral en los inicios del Registro de la Propiedad electrónico. Cada vez que se abre folio electrónico se tienen que trasladar al mismo una serie de datos que constan en el historial de la finca. Esta nueva labor ocupa un tiempo necesario para realizar el traslado de los datos de una manera meticulosa y adecuada. En este sentido se están sentando las bases para un futuro registro electrónico con una base de datos más completa. Con el paso del tiempo, se va trabajando sobre más fincas y son cada vez más los historiales registrales que se han transformado en folios electrónicos. De esta forma, aunque en la actualidad el trabajo se ralentice por este motivo, en un futuro será mucho más ágil y seguro trabajar con los historiales registrales, ya que en su gran mayoría se habrán trasladado a los folios electrónicos.

En el trabajo diario de la oficina registral, una cuestión importante es determinar que se entiende por asiento accesorio, según el artículo 238 de la Ley Hipotecaria. Aquí no será necesario llevar a cabo la operación de pasar toda la información al nuevo folio electrónico, ahorrando de esta manera un laborioso trabajo. Parece lógico que cuando se habla de estos asientos accesorios se piense en notas marginales[39]. El CORPME tiene una interpretación restrictiva de lo que se entiende por asiento accesorio[40]. Se debería de tener una interpretación más amplia de este concepto de asientos accesorios, integrando en el mismo todo tipo de notas marginales y que también se consideren como tales las inscripciones de cancelación de hipoteca o las cancelaciones de anotaciones preventivas. Cuantas más operaciones sean consideradas como asientos accesorios, más fácil será llevada la transición hacia el registro electrónico, ya que se descarga de trabajo a la oficina registral en muchas operaciones.

El contenido y la forma de las inscripciones, anotaciones y notas marginales no cambia en el nuevo Registro de la Propiedad electrónico. Los asientos tendrán un contenido esencialmente literario, como establece la nueva redacción del artículo 242 de la Ley Hipotecaria y siempre comenzarán por el Código Registral Único de la finca. Los asientos registrales de los libros de inscripciones van a constar en soporte digital y han de estar firmados electrónicamente por el registrador, para que puedan surtir todos los efectos que les atribuyen las leyes. Estos asientos registrales se van a visualizar por medio de una aplicación de gestión registral, y dentro de este folio electrónico, los asientos de inscripciones, anota-

ciones y cancelaciones se van a visualizar a continuación uno de otros, siguiendo el tracto sucesivo dentro de la finca. La visualización de los folios reales será la tradicional y no cambiará el diseño de estos folios. Por lo tanto, se sigue manteniendo el mismo esquema formal que se venía utilizando a la hora de visualizar los asientos en los antiguos folios registrales en formato papel. En este nuevo folio electrónico, el historial de las fincas será continuo. No habrá que realizar ningún pase y no se distinguirá entre folio anverso y reverso.

Los archivos digitalizados, los documentos y libros físicos anteriores a la entrada en vigor de este folio electrónico van a formar parte del archivo del registro con plenos efectos jurídicos, y los libros y asientos digitales llevados conforme a las disposiciones de la Ley Hipotecaria harán fe de una manera plena, proporcionando la misma seguridad jurídica que tradicionalmente siempre ha emanado de la institución registral. Por lo tanto, los antiguos folios registrales seguirán plenamente vigentes, sin que les afecte en ningún sentido el traslado de sus datos al nuevo folio registral.

El artículo 244 de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción viene a regular las inscripciones registrales extensas y concisas, disponiendo que cuando un título presentado en un registro para su inscripción comprenda varias fincas del mismo, la primera inscripción contendrá todas las circunstancias que se requieren en el artículo 9 de citado cuerpo legal, y en el resto de inscripciones solo se describirá la finca si es necesario, se determinará el derecho real en cada una de las fincas, se expresará la naturaleza del acto con indicación de los nombres del transferente y adquirente, remitiéndose en todo lo demás a la primera inscripción, citándose su código registral único. Si el título a inscribir es una hipoteca, además de lo anteriormente indicado se indicará la parte de crédito de que responda cada una de las fincas y el valor de subasta. Por lo tanto, las inscripciones concisas en el historial de la finca se siguen manteniendo tras la reforma.

VI. NOVEDADES Y CAMBIOS MAS RELEVANTES EN EL TRABAJO DIARIO DE LA OFICINA REGISTRAL.

El nuevo Registro de la Propiedad electrónico ha traído una serie de novedades y cambios muy relevantes en el trabajo diario de la oficina registral. Analizando la aplicación práctica de esta reforma legal durante estos primeros años de vida de la reforma, se pueden destacar entre otros muchos, los siguientes puntos:

1. La seguridad electrónica

La seguridad electrónica dentro del registro está regulada en el artículo 239 de la Ley, que indica que se aplicará con carácter obligatorio un esquema de

seguridad electrónica[41] aprobado por el CORPME, reflejado en una guía técnica que se aprobará por la DGSJYFP. Los documentos registrales electrónicos tendrán el formato determinado por el CORPME que deberá de ser aprobada por la Dirección General. La base de datos del registro y el archivo de los asientos registrales deberán radicar en la oficina registral bajo la custodia del registrador. Los datos y asientos en soporte electrónico deberán replicarse de una forma lo más inmediatamente posible en al menos dos centros de procesos de datos seguros, los cuales estarán separados geográficamente entre sí, y que estarán bajo la responsabilidad del CORPME, y a donde llegarán en forma encriptada mediante certificado electrónico.

Con el nuevo registro electrónico se ha pasado del tradicional soporte en papel de los asientos registrales a un soporte totalmente electrónico y digitalizado. En estos primeros años de funcionamiento, desde los registros de la propiedad se ha podido comprobar la preocupación y el empeño que ha venido realizando el CORPME por tratar de salvaguardar esta seguridad electrónica. Se han implementado una serie de medidas, con las cuales se puede llegar a afirmar que el actual sistema de registro electrónico es mucho más seguro que el tradicional sistema en papel.

El primer y más importante cambio que se ha producido por parte de las oficinas de los registros es la recepción de los procesadores de datos MICRO CPD. Esta importante herramienta ha tenido que encontrar su sitio en la oficina registral, habilitando espacios específicos para su correcta conservación en unas condiciones de temperatura optimas y adecuadas. Por otro lado, son destacables las copias que ahora se tienen que realizar para salvaguardar esa seguridad electrónica tan importante. Tras el 9 de mayo de 2024, a la copia a NAS backup, que era la copia diaria y semanal que se venía realizando habitualmente en el NAS de la oficina, se unen nuevas copias: la copia a NAS WORM (copia dos veces al día con sistema contra encriptado de solo lectura preparado para incidentes de seguridad); copia semanal en discos USB para salvaguarda en caja fuerte desplegada en el registro; copia diaria de la infraestructura virtual en el tercer servidor Data Domain del Micro CPD: servidores + puesto de trabajo.

De todas estas copias de seguridad se ocupan desde el CORPME, a excepción de la externalización a discos USB que se realiza en la propia oficina, disco que se tiene que guardar en la caja fuerte ignifuga con una periodicidad semanal, tarea de la que se encarga el personal auxiliar del registro. A los nuevos servidores y un nuevo sistema de copias, se une también la obligación de instalar en todas las oficinas registrales un antivirus proporcionado por el propio CORPME denominado Kaspersky Endpoint Security for business, que aporta mayor seguridad al sistema. Recientemente se ha producido la última actualización tecnológica relacionada con la seguridad de los registros, por la que se ha procedido en

cada uno de los registros de la Propiedad, por parte del CORPME a la migración de la base de datos y repositorio de ficheros de Experior a un nuevo servidor virtual que cuenta un sistema operativo actualizado. Comprometido con la modernización y la seguridad jurídica, el Registro de la Propiedad incorpora continuamente avances tecnológicos que optimizan la gestión documental y refuerzan la protección de la información registral. Con todos estos cambios en los registros se completa una extensa e importante seguridad electrónica para proteger y salvaguardar debidamente la base de datos registral.

2. La solicitud de inico del procedimineto registral

A la hora de iniciar el procedimiento registral, será necesario presentar lo que el artículo 245 de la Ley en su nueva redacción denomina como una solicitud. Esta solicitud guarda una relación estrecha con el principio de rogación, por medio del cual se puede apreciar la voluntariedad de la inscripción en el Registro de la Propiedad, como regla general, que viene regulado en el artículo 6 de la Ley Hipotecaria. Este principio que es llamado tradicionalmente "de rogación", viene a regular que en "el procedimiento registral se actúa a instancia de parte, son excepcionales los supuestos en que el registrador puede actuar de oficio. Es indispensable, pues, como regla general, una petición al registrador para que efectúe el asiento que interesa" (DIEZ-PICAZO, L. y GULLÓN, A., 1997, 303). De esta manera, este artículo viene a disponer que "el procedimiento de inscripción de un determinado título se inicia a instancia del interesado ya que, salvo supuestos excepcionales, el Registrador no actúa de oficio" (BLASCO GASCO, F. DE P., 2022, 116). Este artículo establece que sin la petición no se puede realizar la inscripción, y a la vez, postula la libertad de decisión de los particulares para inscribir su título, si lo creen conveniente.

Deberá existir un modelo de esta solicitud de inicio del procedimiento registral, que si se presenta de manera telemática deberá ser accesible desde la Sede Electrónica del CORPME, de tal manera que se pueda cumplimentar y firmar electrónicamente. Este modelo de solicitud también se podrá descargar para complementarlo y firmarlo electrónicamente, para posteriormente imprimirlo y utilizarlo en una presentación presencial. Por último, el citado modelo podrá ser imprimido y rellenado de manera manual para utilizarlo en una presentación realizada presencialmente en la ventanilla física del registro respectivo. Al iniciar el procedimiento registral, la Ley da mucha importancia a la solicitud por la que se expresa la voluntad de llevar a cabo la inscripción, garantizando de esta manera que el principio de rogación quede perfectamente documentado. Al ser regulada expresamente, esta solicitud adquiere la categoría de documento necesario a la

hora de iniciar el procedimiento, sin el cual no sería posible la inscripción. En este sentido la nueva redacción legal llega a institucionalizar esta solicitud, convirtiendo de esta manera en un documento necesario y complementario al propio título que se pretende inscribir. Si se presenta un documento sin acompañar esta instancia, no se podrá denegar el asiento de presentación, pero, se tendrá que suspender la tramitación del procedimiento registral hasta el momento en que sea aportada la instancia[42].

Hasta ahora era muy habitual en los Registros de la Propiedad el disponer de estas solicitudes que los interesados rellenaban con sus datos personales y los datos del documento presentado. Pero actualmente, con la reforma es obligatorio acompañar una instancia de presentación, que se tiene que ajustar al modelo que suministra el CORPME. Se debe poner especial atención en que el interesado aporte un domicilio postal o electrónico a efectos de notificaciones. En este sentido, a la hora de recibir los documentos por la ventanilla del registro, hay que poner especial cuidado en que los mismos vengan acompañados con esta solicitud de inscripción. Además, también será obligatorio entregar un recibo de la presentación al interesado, según establece el artículo 248 de la Ley Hipotecaria, que contenga el día y hora de presentación y la clase de documento presentado.

3. El nuevo libro diario electrónico

El Libro Diario va a ser totalmente electrónico, y a través del mismo, los documentos aportados al registro y que puedan causar algún asiento van a ser presentados por medio de asientos de presentación, tal como establece el artículo 246 de la Ley. Cada uno de estos asientos del Libro Diario electrónico tendrán un código único identificador con el año y número de presentación correspondiente, que será correlativo por orden de presentación y cuya numeración se iniciará con el comienzo de cada año. Este asiento de presentación marcará la prioridad de los documentos presentados en el registro.

Este principio de prioridad dispone que el documento que primero accede al registro tiene prioridad temporal frente a los que son presentados posteriormente, tiene su reflejo en el propio lema del cuerpo de registradores de España, "prior tempore, potior iure" (primero en el tiempo mejor derecho). Se trata de "aquel principio en cuya virtud el acto registral que primeramente ingresa en el Registro de la Propiedad se antepone con preferencia excluyente o superioridad de rango a cualquier otro acto registrable que, siéndole incompatible o perjudicial, no hubiere ingresado aún en el registro, aunque fuese de fecha anterior" (ROCA SASTRE, L., 2008, 333). Resalta este autor la preferencia temporal que adquiere el documento que primeramente ingresa en el registro, que gana rango sobre

los documentos presentados posteriormente sobre la finca. Bajo el principio de prioridad, se otorga protección y preferencia a los derechos que han sido debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad con anterioridad a otros derechos sobre el mismo bien inmueble.

Con el nuevo registro electrónico va a existir un Libro Diario por cada año natural. De esta forma, en el año 2024, primer año de vida del registro electrónico, convivió el libro Diario tradicional con la apertura del Diario electrónico el día 13 de mayo de 2024 (primer día hábil tras la entrada en vigor en de la Ley). En la gestión del libro diario, como novedad se ha incorporado a la oficina registral una Tablet en la que el interesado deberá firmar cuando realice alguna operación relacionada con esa presentación. De esta forma, el presentante podrá solicitar la retirada del documento, debiendo firmar en la Tablet citada operación. Toda oficina registral deberá disponer de estos dispositivos, según se regula en el 250.1 de la Ley Hipotecaria. Por último, la diligencia del cierre del diario ha de ser firmada con la firma electrónica cualificada del registrador, de acuerdo con el 249 de la Ley Hipotecaria.

4. El repositorio electrónico de información de la finca

El artículo 241 de la Ley Hipotecaria dispone que se creará un repositorio electrónico con la información actualizada de las fincas. Por medio del mismo el registrador va a poder comprobar la coherencia de los datos obrantes en la aplicación con los asientos registrales antes de proceder a firmar los asientos correspondientes. Este documento tiene que ser firmado con el sello electrónico del registro en el momento en que se produzca la firma electrónica del asiento por parte del Registrador.

Este repositorio de información es un esquema estructurado de la ficha de la finca, que contiene todos los datos de la finca en formato XML. El mismo se genera automáticamente al despachar el título o emitir publicidad en línea. Tras su firma no puede modificarse. Simultáneamente a la firma de la inscripción, se firma el contenido del artículo 241.2 de la Ley Hipotecaria, no siendo posible el firmar la inscripción sin este contenido. Si el mismo está erróneo se puede realizar una rectificación del contenido, el cual solo podrá ser firmado con la firma electrónica del registrador.

5. La firma electonica cualificada del registrador de la propiedad

Los Registradores dispondrán de una firma electrónica cualificada, como establece el artículo 241 de la Ley, por medio de la cual se firmarán todos los

documentos registrales, tales como certificaciones o resoluciones. Todos los asientos registrales, tanto del libro de inscripciones como del diario, habrán de ser firmados con la firma electrónica cualificada del Registrador, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 238.3 y 249 de la Ley Hipotecaria. Además, la diligencia de cierre del Diario ha de ser firmada con firma electrónica cualificada del registrador, de acuerdo con el artículo 249 de la Ley Hipotecaria.

Esta firma electrónica cualificada es la única que puede ser usada por el registrador en el desempeño de su función. Se deja atrás la tradicional firma manuscrita, que solo podrá ser utilizada en casos muy excepcionales. En este sentido, en caso de que exista una imposibilidad técnica para firmar por parte del registrador por un periodo de más de seis horas, éste podrá firmar de una manera manual y en soporte papel, como excepción a la regla general, siendo llevado ese documento al formato electrónico lo antes posible.

6. Las nuevas certificaciones registrales de despacho y de informacion estructurada.

Una de las novedades más importantes en el trabajo diario de la oficina registral son las nuevas certificaciones reguladas por el artículo 19.bis de la Ley Hipotecaria, que en su primer párrafo regula la nueva certificación de despacho y la nueva certificación con información estructurada. Ambas certificaciones tienen un formato electrónico y han de ser firmadas con la firma electrónica del registrador, por medio de la cual se las dota de un código seguro de verificación que puede ser consultado en cualquier momento en la sede electrónica registral.

Con estas nuevas certificaciones electrónicas, por un lado, se sustituye la tradicional nota de despacho por la actual certificación de despacho. Esta reviste la forma de certificación, debiendo contener los datos del asiento y título, las principales incidencias del procedimiento y las actas de inscripción literal. En el primer año de funcionamiento del registro electrónico, dentro de la oficina registral se han tenido que modificar los modelos con los que se venían trabajando en la tradicional nota de despacho, para adecuar la información a las nuevas exigencias de la ley.

Por otro lado, este artículo ha sustituido la tradicional nota simple que se expedía al despachar un documento por una certificación electrónica con información estructurada. Tiene la misma información que una certificación de dominio y cargas, pero es una información estructurada en cuanto a su forma, expidiendo una por cada finca. Su expedición es obligatoria cuando se despacha el documento presentado en el registro, que previamente ha obtenido una calificación positiva por parte del registrador. El modelo de esta certificación ha sido propor-

cionado por el CORPME, pudiendo en cada registro configurar el contenido de esta certificación, en el sentido de añadir más o menos información estructurada, a discreción del registrador.

A la hora de analizar estos documentos electrónicos, se puede afirmar que ambos son unas verdaderas certificaciones registrales a todos los efectos. Tanto la certificación de despacho como la certificación con información estructurada son un documento público que es expedido por el registrador a la hora de realizar la inscripción en el folio electrónico registral. Las mismas hacen fe frente a todos y de manera pública respecto del contenido de los asientos registrales. Por lo tanto, es aplicable a estas nuevas certificaciones electrónicas lo establecido en el artículo 317.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, dándolas a las mismas el carácter de documento público a efectos de prueba.

Esta es la gran diferencia que existe con las antiguas notas simples que se expedían cuando se despachaba un documento, ya que la nota simple informativa tiene un valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos, como establece el artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria, por lo que citadas notas simples no tenían el valor de documento público. De esta forma, el actual sistema que recoge el registro electrónico dota al usuario registral de la ventaja de aportarle un documento público que puede presentar en cualquier administración o entidad privada, por medio del cual puede acreditar de manera fehaciente el estado de la finca, sin la necesidad de aportar el título que ha sido inscrito en el registro[43].

7. La publicidad registral

La publicidad emitida desde los registros ha conllevado cambios significativos. Con el nuevo formato electrónico, en lo referente a la publicidad formal emitida por el Registro de la Propiedad, "la manifestación que debe realizar el registrador del contenido de los asientos registrales tiene lugar por nota simple informativa o certificación, mediante el tratamiento profesional de los mismos, de modo que sea efectiva la posibilidad de publicidad sin intermediación, asegurando la imposibilidad de su manipulación o televaciado, como ya se preveía en la redacción anterior del artículo 222 de la Ley Hipotecaria" (CALVO GONZALEZ-VALLINAS, D., 2023, 70-71). Con la reforma se siguen manteniendo las dos modalidades de publicidad que existían, las notas simples y las certificaciones. La manifestación directa de los folios registrales se admite bajo el principio de tratamiento profesional por parte del registrador, de forma muy excepcional y con todas las medidas necesarias para salvaguardar la legislación de protección de datos[44].

Pero ahora esta publicidad adopta siempre una forma electrónica, de acuerdo con el artículo 222.2 de la Ley Hipotecaria. La nota simple llevará el sello

electrónico del registro, que incluye el código seguro de verificación, y la certificación irá con la firma electrónica del registrador, también con su respectivo código seguro de verificación. Si el interesado lo solicita, podrá imprimirse las notas simples y certificaciones. Pero la realidad diaria del primer año de registro electrónico es que lo habitual sea expedir en formato papel esta publicidad, con su código seguro de verificación correspondiente incorporado a la información.

Por otro lado, desaparece el fax en la publicidad, ni con carácter supletorio. Según estipula el artículo 222 de la Ley Hipotecaria ya no se podrá emitir publicidad registral por fax, salvo en caso justificado de imposibilidad técnica del propio sistema del registro. Se pasa de la tradicional nota simple con información continuada de fax que se proporcionaba a las notarías a la hora de autorizar las escrituras, a una información totalmente telemática y electrónica. De esta forma se elimina el fax como medio de comunicación más propio del siglo XX, pasando a las notas online con información continuada a través de la sede electrónica, una forma de dar publicidad más propia del siglo XXI.

8. El legajo electrónico

Otra novedad importante es la obligación de escanear el documento presentado creando el legajo electrónico, de acuerdo con el artículo 245 de la Ley Hipotecaria. De esta forma, dice la norma que los documentos electrónicos y las copias de documentos en papel que sean digitalizadas a la hora de presentarlos en el registro, van a ser archivados en un legajo electrónico, donde se van a conservar y custodiar, estando ordenados dentro de este legajo por su número de entrada. Una vez digitalizados y asociados a su entrada los documentos digitalizados, estos se conservarán en la oficina hasta que concluya el procedimiento registral. Esta digitalización de la documentación no implica una devolución automática e instantánea de la misma al presentante.

De esta manera se va a formar un verdadero legajo dentro del Registro de la Propiedad, con una categoría similar a los ya existentes que regula el artículo 410 del Reglamento Hipotecario. Se escanean todos los documentos presentados, también los complementarios. En el trabajo diario de la oficina registral, realmente se escanean todos los documentos que guardan relación con la entrada, esto es, además del propio título que se pretende inscribir, también se escanean los documentos complementarios, las cartas de pago, las instancias y demás documentación que acompañen al documento. Además, es importante indicar, que también se escanea y archiva en este legajo electrónico la propia instancia de solicitud registral, que al pasar a ser un documento necesario a la hora de solicitar la inscripción también deberá ser debidamente archivada.

Con este nuevo legajo surge la duda de si una vez digitalizada la documentación, no tiene sentido el seguir guardando el legajo en papel. Ahora se archiva en papel el legajo antiguo y se digitaliza el documento. El artículo 245 de la Ley Hipotecaria dispone que todos los documentos presentados en el registro se archivarán electrónicamente a los efectos de su conservación y custodia en un solo legajo electrónico ordenado por número de entrada. Parece que con ello se ha de entender superada la regulación contenida en los artículos 410 y siguientes del Reglamento Hipotecario, según indica el CORPME[45]. Pero para mayor seguridad jurídica, sería necesario que citados artículos se derogasen expresamente o en su defecto, se aprobase un desarrollo reglamentario que nos aclarase si se tiene que seguir manteniendo el archivo físico y en papel de la documentación. Lo ideal con un registro totalmente electrónico es que se tienda a digitalizar la totalidad de la documentación que tiene acceso al mismo.

9. La sede electrónica registral

Los registros dispondrán de una sede electrónica general y única a nivel nacional, según lo establecido en el artículo 240.1 de la Ley Hipotecaria, que estará a cargo del CORPME y a disposición de los usuarios. En esta sede electrónica se podrá presentar, tramitar y acceder a información y servicios registrales. Por otro lado, "la publicación de actos y comunicaciones que deban efectuar los registradores en tablón de anuncios o edictos, se realizará a través de esta sede electrónica, sin perjuicio de la remisión que haya de hacerse de los mismos a través de dicha sede al Boletín Oficial correspondiente cuando también esté prevista su publicación" (CALVO GONZALEZ-VALLINAS, D., 2023, 70-71), de tal forma que se podrá realizar la publicación de actos y comunicaciones que legalmente deban realizar los registradores por medio de tablón de anuncios o edictos, que se realizará a través de esta sede electrónica, por medio de la cual también se remitirán al BOE las publicaciones pertinentes. Esta sede electrónica se ha constituido como una auténtica ventanilla de la oficina registral, por medio de la cual, los interesados podrán realizar todo tipo de trámites y gestiones, de una forma totalmente telemática.

Como novedad reciente, actualmente se puede obtener la asignación del número de registro de alquiler para alquileres de corta duración. También se puede pedir publicidad a través de esta sede, tanto notas simples como certificaciones, o notas de localización, solicitudes que se tramitarán de manera totalmente telemática, despachándose en un corto periodo de tiempo. Dentro de la publicidad, se puede destacar la denominada "nota online", por medio de la que, conforme al artículo 222.3 de la Ley Hipotecaria, se puede acceder a la información registral per-

manentemente actualizada durante diez días naturales, obteniendo una respuesta en tiempo real. Contiene la misma información que una nota informativa y un sucinto resumen del Libro de Entrada correspondiente a la finca objeto de la consulta. Esta nota online viene a sustituir a la tradicional nota fax con información continuada que se enviaba a las notarías, destacando que es mucho más seguro y eficaz el sistema electrónico y telemático que el anticuado y desfasado fax.

Por último, es destacable el servicio que posibilita presentar vía telemática documentación dirigida a los Registro de la Propiedad, haciendo a esta sede una auténtica ventanilla de la oficina registral, por medio de la que se puede aportar todo tipo de documentación. Cada vez es más utilizado este medio por parte de los usuarios, y a lo largo del primer año de registro electrónico se aprecia un aumento progresivo de su utilización.

10. La desaparición del formato papel en el registro de la propiedad electrónico

La implantación del nuevo Registro de la Propiedad electrónico ha influido de manera importante en la forma de trabajar en la oficina registral. Tras un periodo inicial de adaptación a las nuevas dinámicas derivadas de la implantación del Registro de la Propiedad electrónico, la actividad en las oficinas registrales ha recuperado su normalidad operativa. Transcurrido el primer año de aplicación, el funcionamiento diario se desarrolla con fluidez, prácticamente como antes de la reforma, con plena normalidad. También resulta destacable en este sentido, que la digitalización del registro ha facilitado de forma significativa la posibilidad de recurrir al teletrabajo, en aquellos supuestos en los que las circunstancias personales o profesionales así lo exijan.

La práctica registral diaria continúa caracterizándose por una notable presencialidad. Los particulares, en su mayoría, siguen acudiendo físicamente a las oficinas registrales y presentan la documentación en formato papel, sin hacer uso de forma masiva y al menos por ahora, de la sede electrónica disponible, aunque cada vez más usuarios registrales los que comienzan a utilizar la sede electrónica, en un proceso de adaptación progresiva. Por otro lado, el carácter electrónico del registro encuentra una utilización masiva en el ámbito de la solicitud de publicidad registral. La gran mayoría de las solicitudes de publicidad se tramitan y despachan telemáticamente, constituyendo esta una práctica habitual consolidada en los registros desde hace ya varios años. Si bien es cierto que esta publicidad es solicitada en su mayoría por notarías, gestorías, instituciones financieras y profesionales del derecho, y en menor medida por los particulares, que también en este ámbito suelen preferir de momento la presencialidad y el formato en papel de la publicidad.

Por lo tanto, actualmente cada vez son más los documentos que se presentan y se despachan íntegramente por medios telemáticos, en un proceso de crecimiento progresivo. Por lo tanto, actualmente el papel sigue teniendo gran importancia a la hora de presentar documentación, ya que su volumen sigue siendo muy numeroso. El ciudadano particular sigue siendo el gran protagonista en la utilización de ese papel. Pero a pesar de ello, en la práctica registral diaria se ha notado un aumento significativo en la presentación telemática de documentos durante el primer año.

De esta forma, el objetivo de la desaparición del papel en la oficina registral se enmarca dentro de un proceso más amplio de digitalización de la administración pública y del sector privado, y está respaldado por varias normativas legales que promueven el uso de medios electrónicos en lugar de los tradicionales documentos en papel. En este sentido se pronuncia la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las administraciones públicas, que en su artículo 14 regula la obligación de ciertos sujetos (empresas, profesionales, representantes legales) a comunicarse electrónicamente con la Administración, los artículos 16 y siguientes, que regulan el registro electrónico y las notificaciones electrónicas, o su artículo 26, que establece que los documentos administrativos pueden ser generados por medios electrónicos y tienen plena validez jurídica. Esta norma se complementa con la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público, que fomenta el funcionamiento electrónico del sector público e impulsa el uso de plataformas electrónicas. Por otro lado, el Reglamento de la Unión Europea número 910/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo de 23 de julio de 2014 relativo a la identificación electrónica y los servicios de confianza para las transacciones electrónicas en el mercado interior y por la que se deroga la Directiva 1999/93/CE, regula la identidad digital, la firma electrónica, y permite la sustitución legal de documentos en papel por documentos electrónicos firmados digitalmente. Además, el Plan de Digitalización de las administraciones públicas 2021-2025, busca impulsar la transformación digital completa de la Administración, siendo uno de sus objetivos principales el de reducir drásticamente el uso del papel y promover servicios públicos plenamente digitales.

Con la aprobación del Registro de la Propiedad electrónico, se integra a esta institución en esta legislación española, aprobada para avanzar decididamente hacia una administración pública sin papel, a través de este marco legal que obliga a la digitalización de los procedimientos administrativos, reconoce la plena validez legal a documentos electrónicos y promueve la interoperabilidad y la seguridad digital dentro de las administraciones públicas. La Ley 11/2023 ha supuesto un avance decisivo hacia el objetivo de "papel cero", al establecer legalmente la llevanza íntegra del Registro de la Propiedad en formato electrónico,

eliminando el soporte papel como medio ordinario de actuación y archivo registral, y reforzando la interoperabilidad y el uso obligatorio de medios digitales.

11. Los sistemas de videoconferencia

El artículo 38 de la Ley 11/2023, viene a modificar la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, viniendo a regular el sistema de videoconferencia que se va a poder utilizar en los registros. Por medio de esta reforma se introduce un artículo 111.bis que viene a regular la utilización por parte de los registradores los sistemas de videoconferencia en el ejercicio de su profesión y además regula la interoperabilidad con otros registros. En este sentido dispone la nueva redacción de la Ley que "los registradores podrán utilizar sistemas de videoconferencia para el ejercicio de sus respectivas funciones públicas establecidas en la Ley Hipotecaria y demás leyes que le sean de aplicación".

Este sistema de videoconferencia se aplica con carácter potestativo, según indica la ley, al decir que podrán utilizar el mismo, lo cual nos indica que no es una herramienta obligatoria, sino que podrá ser utilizada a discreción del registrador o del interesado. Para el ejercicio de este derecho los interesados accederán al sistema de videoconferencia a través de la sede electrónica de los Registradores utilizando los sistemas de identificación previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, debiendo aportar además el interesado su teléfono, correo electrónico y los datos relativos a su representación, si esta se diese en el caso concreto. La firma del interesado se realizará por cualquiera de los medios previstos en el artículo 10 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, y si el interesado no dispone de firma electrónica se le podrá dotar gratuitamente de la misma conforme a lo dispuesto en citada Ley del Procedimiento Administrativo Común. Además, nos indica la Ley que, si existen documentos resultantes de la actuación realizada en la videoconferencia, la presentación de los mismos va a poder realizarse en el mismo acto por el registrador, actuando por cuenta del interesado.

También se introduce el artículo 111 ter que dispone que "los sistemas de información y comunicación que se utilicen por los registradores y notarios deberán ser interoperables entre sí para facilitar su comunicación e integración". Esta redacción es muy general y necesitará de un desarrollo reglamentario que regule los canales a través de los cuales se comunicarán registradores y notarios, pudiéndose intercambiar todo tipo de datos e información a través de los mismos, de una manera rápida y segura. Aquí se habla de que deberán ser interoperables, estableciéndolo como un mandato obligatorio para registradores y

notarios, concluyendo que "aquí lo que se impone, y además como obligatorio, es que los sistemas de información y comunicación entre notarios y registradores sean interoperables. Casi casi una notaría-registro o un registro-notaría" (GARCIA-VALDECASAS BUTRON, J.A., 2023, [En línea]). Se trata por lo tanto de unos canales de comunicación entre ambas instituciones que van a servir para mejorar el intercambio de información entre ambas y hacer más fluidas sus relaciones profesionales, que en última instancia beneficiará a los usuarios registrales y notariales.

Por último, se introduce un apartado sexto en el artículo 112 de la Ley, el cual indica que si los interesados eligen relacionarse con el registro electrónicamente, aquellos podrán utilizar además del certificado cualificado de firma, cualquiera de los medios previstos en el artículo 10.2 de la Ley del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

12. La representación gráfica de las fincas en el registro de la propiedad electrónico

La Ley 11/2023 que transforma al Registro de la Propiedad en un registro totalmente electrónico, suponía una gran oportunidad para potenciar el sistema de bases gráficas como piedra angular en la descripción de la finca. Esta oportunidad ya se ha perdido al no contemplar la redacción legal de este texto esta posibilidad[46]. En esta nueva regulación del registro de la Propiedad nace un folio real totalmente electrónico que estará gestionado mediante un sistema totalmente informático a través del CORPME. En su nueva regulación se da cierto reconocimiento al sistema de bases gráficas, al afirmar que mediante enlaces electrónicos se visualizarán las inscripciones gráficas correspondientes a la finca. Pero este reconocimiento parcial al tratamiento de las bases gráficas en la finca es muy poco ambicioso. Se debería de haber aprovechado la gran transformación que ha supuesto crear un registro totalmente electrónico para potenciar de una manera definitiva la georreferenciación descriptiva de las fincas y su coordinación definitiva con el Catastro.

En este sentido, en este registro electrónico "el folio real debía permitir la identificación gráfica de las fincas de forma directa y como elemento central del mismo, para que, sobre tal base, la asociación de información se convirtiese en un procedimiento mucho más natural, comprensible y accesible para todos los operadores jurídicos del tráfico inmobiliario. Para que el Registro de la Propiedad pudiera experimentar su conversión electrónica, pero también para dar cobertura a determinadas situaciones y lagunas que la práctica registral y el análisis doctrinal de la normativa habían puesto de manifiesto, era necesario proceder

cuanto antes a la reforma del artículo 9.1 de la Ley Hipotecaria, para ofrecer una regulación del sistema de bases gráficas registrales más completa y detallada, que aclarase, entre otras cosas, qué efectos jurídicos implicaba la correcta generación de una base gráfica registral" (TRUJILLO CABRERA, C. 2017, 325). Este autor reivindica el protagonismo central de la identificación gráfica de la finca dentro del folio registral en el que se encuentra el historial de la finca, para poder conocer la extensión superficial de la finca de una manera indubitada. Además, indica que debe aclarar cuáles son los efectos jurídicos que se deben de aplicar a esa descripción georreferenciada de la finca.

El esfuerzo tecnológico que se ha realizado para desarrollar el registro electrónico se podía haber utilizado para tratar implantar de una manera definitiva estas bases gráficas en las descripciones de todas las fincas, dando un paso definitivo desde la descripción literaria tradicional a una descripción georreferenciada técnica más acorde a las posibilidades tecnológicas actuales. En este sentido es muy interesante estudiar y tener en cuenta el sistema registral que existe en Alemania. En este sistema se puede apreciar en lo que se refiere a la descripción registral de la finca, que sus datos físicos tienen que estar perfectamente coordinados entre registro y catastro, ya que el folio registral contiene una descripción que se corresponde totalmente con la del catastro. Así lo recoge el Parágrafo 2, apartado 2 de su Ley reguladora del Registro de la Propiedad (Grundbuchordnung, GBO) promulgada el 24 de marzo de 1897, que indica que las propiedades se registrarán en el registro de la propiedad de acuerdo con los registros oficiales establecidos en los Länder (catastro de la propiedad). Aquí el Registro de la Propiedad debe basarse en la información procedente del catastro. Es decir, el catastro es la fuente oficial de identificación y descripción de los bienes inmuebles. Siguiendo el derecho positivo alemán, el parágrafo 86 de la Ordenanza de Ejecución de la Ley del Registro de la Propiedad (Grundbuchverfügung, GBV) del 8 de agosto de 1935, establece la cooperación entre las autoridades registrales y catastrales, al disponer que las oficinas del registro de la propiedad y las autoridades catastrales cooperarán de tal modo que las situaciones locales de las fincas y los derechos de propiedad (las relaciones de las parcelas) coincidan en ambos sistemas, es decir, en el registro de la propiedad y en el catastro. Respecto de este sistema alemán, en cada hoja registral la finca se va a describir con exactitud, para lo que ayuda que existe un buen catastro, el cual aporta al registro los datos objetivos de la finca[47]. Esta es la dinámica predominante en Europa, existiendo una clara tendencia a apoyar los datos del Registro de la Propiedad sobre los datos gráficos y alfanuméricos catastrales[48]. Con esta coordinación se potencia el objetivo de que la descripción de las fincas en ambas instituciones coincida con la realidad[49], lo que aporta mayor seguridad jurídica al contar con una descripción de la finca lo más exacta posible.

Por otro lado, deben reformarse los artículos 9 y 34 de la Ley Hipotecaria, en el sentido de dar cobertura de una manera expresa a la descripción georreferenciada de la finca con la fe pública registral, aplicando indubitadamente los efectos protectores del artículo 34 de la Ley Hipotecaria sobre la descripción de la finca. Todo ello vendría a contribuir a la seguridad jurídica dentro del tráfico inmobiliario, al estar totalmente regulada y protegida la total descripción de la finca, otorgando así mayor certeza a las operaciones que sobre la misma se vengan realizando. No obstante, a pesar de faltar esta protección de forma expresa en el texto legal, existen autores que extienden los efectos de la fe pública registral a la representación gráfica de la finca.

En este sentido TRUJILLO CABRERA dispone que, cuando se incorpora la representación gráfica de la finca registral utilizando el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, habiendo sido notificados previamente los colindantes sin haber formulado oposición alguna, con ello se extienden los efectos de la fe pública registral a los linderos reflejados en dicha representación gráfica. Del mismo modo, si la georreferenciación se inscribe aplicando la regulación contenida en el artículo 9. b) de la Ley Hipotecaria —el cual indica expresamente que la cabida de la finca será la resultante de dicha representación gráfica georreferenciada—, al deber de notificar también a colindantes y contando con el consentimiento de los mismos si no se oponen, la cabida debe quedar amparada tanto por el principio de legitimación registral como por el de fe pública registral[50].

En este sentido, el autor FENECH RAMOS indica que es posible extender de forma expresa los efectos de la fe pública registral a la representación gráfica de la finca con la legislación positiva existente en la actualidad. Por lo tanto, se puede garantizar la adquisición del tercero de buena fe que ha adquirido confiando en la delimitación publicada de la finca y que puede ser visualizada en cualquier momento de una manera pública en el geoportal del Colegio de Registradores, en perjuicio de quienes no han inscrito sus fincas o no han inscrito la georreferenciación de las mismas. Aplicando el principio de fe pública registral a la descripción georreferenciada, se garantiza al tercero que ha adquirido confiando en la descripción inscrita, el que pueda seguir siendo mantenido en esa adquisición comprendida en esos linderos inscritos, los cuales tienen unas características objetivas que deben ser protegidas. De esta forma, este autor nos indica que "la fe pública aplicada a la descripción supone un matiz que perfecciona la formulación de este principio para tutelar a quien ha confiado en el contenido del Registro, un contenido que no se limita a la titularidad, sino a un derecho con todos sus elementos incluido el objeto"[51]. Por lo tanto, se tiene que aprovechar el principio de fe pública registral para aplicar su efecto presuntivo más potente,

que consiste en aportar presunción "iuris et de iure" de la titularidad del derecho inscrito, para proteger la descripción georreferenciada de la finca registral.

Con la aplicación de la Ley 11/2023 se dota al Registro de la Propiedad de unas herramientas tecnológicas presentes actualmente en cualquier ámbito de nuestra sociedad, modernizando y actualizando esta institución para que pueda afrontar el futuro con todas las garantías posibles, prestando así el mejor servicio posible a los ciudadanos, los cuales cada vez están más identificados con el uso de las nuevas tecnologías. Sin embargo, dentro de esta reforma legal se debería de haber seguido con el esfuerzo iniciado en la Ley 13/2015 de implantar las bases gráficas en la descripción de la finca registral, de tal manera que la misma quedase coordinada con el contenido del Catastro Inmobiliario. En esta reforma legal se tendría que haber utilizado el nuevo folio registral electrónico para poner en el centro de atención de la descripción de la finca registral el sistema de bases gráficas de una manera más generalizada a la que existe actualmente. De esta forma, utilizando las herramientas tecnológicas, la coordinación entre la descripción de la finca registral en el registro y la descripción de la parcela catastral en el Catastro Inmobiliario sería plena y absoluta, proporcionando una mayor seguridad jurídica sobre toda la finca, ya que, teniendo la finca perfectamente delimitada, no habría dudas sobre el área superficial y linderos en los que aplicar los efectos de la fe pública registral. En este registro electrónico en el que se crea un folio registral electrónico, debería de constar en el mismo la identificación gráfica de la finca de una forma directa y que suponga el centro de atención dentro de la descripción de la finca[52].

En este sentido, el folio electrónico registral debería tener acceso directo a una cartografía geográfica catastral donde de una manera visual y clara se pueda ver la extensión de la finca y los linderos y limitaciones geográficas de la misma, debiendo ser esta el centro de atención del nuevo folio electrónico registral en lo concerniente a la regulación de la descripción de la finca registral. La nueva redacción del artículo 238 de la Ley Hipotecaria[53] dispone que la representación gráfica de las fincas se visualizará a través de la aplicación de gestión registral, pero esa visualización parece quedarse corta para todo lo que se podía haber avanzado en la implementación y potenciación de un fuerte sistema de bases gráficas que hubiera supuesto un auténtico epicentro descriptivo de la finca dentro del nuevo folio registral electrónico. De esta forma, con la creación del nuevo registro electrónico debería de haberse avanzado más en lo relativo a esta materia, para que Registro de la Propiedad y Catastro Inmobiliario avanzasen en su coordinación para la correcta descripción de la finca, con el objetivo final de que ambas instituciones reflejen la realidad física de la finca. De esta forma, el Registro de la Propiedad se podría aprovechar de la importante cartografía catastral y el Catastro Inmobiliario se podría a su vez aprovechar de la seguridad

jurídica que proporciona el registro por medio de sus principios hipotecarios y herramientas jurídicas.

VII. EL VALOR DE LA PRESENCIA FÍSICA DE LOS REGISTRADORES EN UN MUNDO DIGITAL

El avance tecnológico que se ha producido con la aprobación del Registro de la Propiedad electrónico es muy importante y de una gran relevancia. De una forma totalmente telemática se puede desde pedir una nota simple o certificación, a realizar la solicitud de una inscripción registral. A través de la sede electrónica, que está continuamente renovándose y actualizándose para prestar el mejor servicio posible a los usuarios, se puede solicitar cualquier tipo de operación registral.

Un ejemplo reciente de esa continua actualización de la sede electrónica es el nuevo servicio relacionado con el número de registro de alquiler[54], que a través de la misma se puede solicitar y gestionar de una forma totalmente telemática. Actualmente, por medio de la sede electrónica, son miles los usos turísticos que están en posesión de su número de registro único. La misma sede electrónica sirve como una auténtica ventanilla más del Registro de la Propiedad, a la que pueden acceder los usuarios para realizar cualquier tipo de presentación telemática. Otro ejemplo de avance tecnológico es el geoportal registral, que sirve para consultar y gestionar las georreferencias de las fincas a través de un mapa interactivo, en la que se pueden cargar ficheros y coordenadas, con los que poder identificar la finca de una manera más fiel a la realidad.

Pero este importante desarrollo tecnológico que se viene realizando a lo largo de estos últimos años, no tiene que dejar en un segundo plano la importancia que tiene la presencia física de los registradores y de su personal auxiliar en la oficina del registro, que han de estar a disposición de los usuarios registrales. Esta presencialidad es importantísima, irrenunciable e insustituible por ningún tipo de tecnología o inteligencia artificial. La humanización del uso de la tecnología en la oficina registral es fundamental para poder prestar el mejor servicio posible al usuario registral.

El registrador es importante a la hora tanto de informar a los ciudadanos en materias relacionadas con el registro como a la hora de realizar el control de la legalidad de los documentos que acceden al registro. Dentro de esta función de calificación registral, nunca se puede perder el control humano en esta responsabilidad de asignar derechos. Es necesaria una atención personalizada tanto en situaciones complejas o que requieren aclaraciones, como en la resolución de conflictos. Esta atención personalizada del registrador genera confianza y segu-

ridad a los usuarios registrales, especialmente en operaciones importantes y de especial dificultad técnica, al ofrecer un asesoramiento directo más detallado y efectivo, adaptado a las necesidades específicas de cada caso.

La presencia física del registrador y su personal auxiliar no solo mejora el acceso a los servicios, sino que también ayuda a cerrar la brecha digital y a poder atender las necesidades de colectivos vulnerables de manera más efectiva. En este sentido, muchas personas mayores no han crecido con la tecnología y pueden tener dificultades para adaptarse al uso de dispositivos o servicios digitales. Otro colectivo vulnerable puede ser el de las personas con bajos ingresos económicos, que no siempre pueden permitirse un ordenador, un smartphone, o una conexión a internet estable, o tienen un acceso limitado a formación digital. Aunque el registro electrónico ha supuesto una gran mejora en términos de eficiencia, rapidez y accesibilidad para muchos profesionales, para estos colectivos vulnerables sigue siendo crucial mantener una atención física o acompañamiento personalizado.

A pesar de los avances tecnológicos y la consolidación del Registro de la Propiedad electrónico, la presencia física del registrador en la oficina sigue siendo un elemento clave para garantizar un servicio público accesible, equitativo y de calidad. Su figura presencial en la oficina registral representa proximidad, orientación y garantía de seguridad jurídica para quienes se enfrentan con dificultades al entorno digital.

Para estos colectivos vulnerables, la posibilidad de recibir atención directa y personalizada por parte del registrador es fundamental para ejercer sus derechos de forma efectiva[55]. En este sentido el Registro de la Propiedad electrónico ha sido diseñado para garantizar el acceso universal a los servicios registrales mediante una plataforma digital como es la sede electrónica registral, que es complementada con atención presencial en sus oficinas, asistencia telefónica y sistemas de videoconferencia con los registradores. Esta estructura híbrida permite salvar la brecha digital, cumpliendo con lo establecido en el propio artículo 14 de la Constitución Española, al asegurar la igualdad en el acceso a los servicios públicos y con el artículo 103 de la Constitución, al organizarse conforme a los principios de eficacia, proximidad al ciudadano y no discriminación. Asimismo, se ajusta a lo establecido en el artículo 14 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, que reconoce el derecho de las personas físicas a elegir entre relacionarse electrónicamente o presencialmente con las administraciones públicas, sin imposición obligatoria del canal digital. Estos servicios presenciales que presta el Registro de la Propiedad también responden a las recomendaciones del propio Defensor del Pueblo, especialmente recogidas en los informes anuales, como el del año 2022[56], donde se insta a todas las administraciones públicas a garantizar atención

presencial sin barreras, especialmente a personas mayores, con discapacidad o sin competencias digitales.

La atención física permite resolver dudas complejas, ofrecer confianza y asegurar que ningún ciudadano quede excluido del sistema por no dominar las herramientas digitales. Por tanto, en un modelo de administración híbrida que simultáneamente se pueda utilizar tanto telemáticamente como de forma presencial, la presencia del registrador no debe verse como una figura sustituible, sino como un complemento esencial para hacer de la digitalización un proceso inclusivo, humano y verdaderamente útil para toda la ciudadanía. En la oficina registral la humanización de la tecnología es necesaria para prestar el mejor servicio posible a todos los ciudadanos.

Aunque la digitalización ha transformado positivamente la gestión registral, la figura física del registrador sigue siendo un pilar esencial para mantener la calidad, legalidad y humanidad del sistema. Su presencia no se opone al progreso digital, sino que lo complementa y enriquece, garantizando que la tecnología no despersonalice una función que, en el fondo, sigue siendo profundamente jurídica y humana. La presencia física del registrador en la oficina registral constituye una manifestación esencial del principio de seguridad jurídica, al asegurar el ejercicio responsable, directo y eficaz de sus funciones calificadoras, garantizando así la integridad del sistema registral frente a los desafíos de la digitalización.

VIII. CONCLUSIONES.

I. La aprobación de la Ley 11/2023, que impulsa definitivamente la implantación del Registro de la Propiedad electrónico, supone un hito trascendental en la evolución de la publicidad registral en España. Esta transformación digital no puede entenderse sin recordar su evolución histórica a lo largo de los siglos, desde sus antecedentes inmediatos que fueron las Contadurías de Hipotecas, pasando por la aprobación por la Ley de 8 de febrero de 1861 que sentó las bases del actual sistema hipotecario español y llegando hasta el actual registro electrónico, que se adapta a las exigencias tecnológicas del siglo XXI. La institución registral no rompe con el pasado, sino que representa la natural evolución de un sistema que desde sus orígenes ha buscado garantizar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. La implantación del Registro de la Propiedad electrónico se erige, sin lugar a dudas, como un éxito normativo y operativo que consolida la tradición registral española en un entorno plenamente digital, sin renunciar a los principios que históricamente han sustentado su legitimidad y eficacia. La Ley 11/2023 ha logrado que el Registro de la Propiedad esté, en términos funcionales y tecnoló-

gicos, más joven que nunca, sin renunciar a la seguridad jurídica que siempre ha emanado de esta institución a lo largo de toda su historia.

II. Con la implantación del nuevo Registro de la Propiedad electrónico, la institución se iguala con otros ámbitos de la sociedad, como son el resto de administraciones públicas y la empresa privada, donde los procesos de digitalización están plenamente integrados. Tras la aplicación de esta reforma, se dota a la institución registral de unas herramientas tecnológicas presentes actualmente en cualquier ámbito de la sociedad. Como consecuencia de esta digitalización se va a poder prestar un mejor servicio a los ciudadanos, los cuales cada vez están más identificados con el uso de las nuevas tecnologías.

III. El Registro de la Propiedad ha mostrado una notable capacidad de adaptación a los cambios durante el primer año de funcionamiento del registro electrónico. Este éxito reside en una serie de puntos clave, como son la implementación de programas de formación y capacitación de los registradores y de su personal auxiliar, el esfuerzo tecnológico realizado en todo este tiempo por el CORPME y el empeño informativo que se ha venido realizando desde todos los ámbitos de la institución registral, dirigido a la sociedad en general, para fomentar el uso de este registro electrónico, destacando sus ventajas y facilitando en este tiempo la transición desde los métodos tradicionales. En este sentido, la institución registral ha demostrado una gran capacidad de adaptación ante los nuevos desafíos tecnológicos, mostrado flexibilidad y disposición para mejorar continuamente. La adaptación de la institución ha sido clave para el éxito del registro electrónico, asegurando así que se mantenga el alto nivel de servicio que tradicionalmente se venía proporcionando a la sociedad.

IV. Este nuevo sistema totalmente electrónico tiene una serie de beneficios y ventajas, con los cuales se aumenta la calidad de los servicios que presta al ciudadano, sin que se vea disminuida la seguridad jurídica que esta institución viene proporcionando a lo largo de los siglos a la economía y a la sociedad en general. Queda garantizado que el ciudadano pueda disfrutar de los servicios que presta el Registro de la Propiedad, que actualmente están a la vanguardia de la era digital. La puesta en marcha del registro electrónico es una medida necesaria y adecuada a los tiempos actuales, la cual va a ayudar al registro a adaptarse a las exigencias del mundo actual, en el que cualquier ámbito de nuestra sociedad es desarrollado tecnológicamente y ninguna Administración Pública escapa ya a la digitalización. La eficacia y seguridad que siempre ha caracterizado al modelo registral español, se va a potenciar con esta digitalización, creando un futuro totalmente esperanzador para la institución registral, al añadir a las herramientas jurídicas de las que hasta hora disponía, unas herramientas tecnológicas que impulsarán su gestión y servicio a la sociedad, potenciando de esta manera la seguridad jurídica que siempre ha proporcionado la institución.

V. Es obligado resaltar, que a pesar del indudable avance que ha representado la aprobación del Registro de la Propiedad electrónico, la presencia física de los registradores sigue siendo un elemento esencial del sistema registral. Su intervención directa garantiza el control de la legalidad vigente, la seguridad jurídica y la atención personalizada, especialmente para colectivos vulnerables. La tecnología, por sí sola, no puede sustituir la dimensión humana de la función registral. La atención presencial complementa el entorno digital y lo hace más accesible, inclusivo y efectivo. En definitiva, este modelo híbrido que actualmente está implantado en esta institución, es el que asegura un servicio registral completo, equitativo y de calidad, garantizando los derechos de todos los ciudadanos.

VI. Se tendría que haber aprovechado la actual digitalización del Registro de la Propiedad que lo ha convertido en un registro totalmente electrónico para potenciar la coordinación con el Catastro Inmobiliario. La ley de digitalización de los registros era una gran oportunidad que se tenía que haber aprovechado para potenciar el sistema de bases gráficas como piedra angular dentro de la descripción de la finca registral. En el nuevo registro electrónico, este paso a dar tiene que ser que todo folio registral tenga una representación gráfica de la finca y que esta representación gráfica esté plenamente coordinada con el Catastro, aprovechando los medios electrónicos y telemáticos que se van a implantar en la institución registral. Con un registro totalmente digitalizado como el que ha sido aprobado, nace la oportunidad de dejar atrás la descripción literaria de la finca y potenciar el sistema de bases gráficas como un verdadero elemento de descripción de la finca.

De esta forma, utilizando las herramientas tecnológicas, la coordinación entre la descripción de la finca registral en el registro y la descripción de la parcela catastral en el Catastro Inmobiliario sería plena y absoluta, proporcionando una mayor seguridad jurídica sobre toda la finca, ya que, teniendo la finca perfectamente delimitada, no habría dudas sobre el área superficial y linderos en los que aplicar los efectos de la fe pública registral. De esta forma, debería de haberse utilizado la reforma tecnológica para que Registro de la Propiedad y Catastro Inmobiliario estuvieran perfectamente conectados en lo que a la descripción de la finca se refiere, de tal manera que el Registro de la Propiedad se pudiera aprovechar de la importante cartografía catastral y el Catastro Inmobiliario se pudiera a su vez servir de la seguridad jurídica que proporciona el registro por medio de sus principios hipotecarios y herramientas jurídicas.

VII. Por medio del esfuerzo y compromiso de todos los integrantes de la institución registral (CORPME, registradores, personal auxiliar de los registros y DGSJYFP), a través del cual se ha logrado la mejor aplicación posible de todas las disposiciones legales incluidas en la Ley 11/2023, ha sido posible llevar a cabo este proyecto de modernización durante estos primeros años de funciona-

miento del Registro de la Propiedad electrónico. Con este trabajo se ha conseguido introducir a la institución de una manera definitiva en pleno siglo XXI. Esta es la dirección adecuada para conseguir una institución registral más fuerte y eficaz, capaz de atender las demandas de la sociedad actual. Se ha de continuar trabajando en esta dirección, que es fundamental para el futuro del Registro de la Propiedad y para la seguridad jurídica que siempre ha proporcionado. La modernización y la innovación son procesos continuos, y es fundamental seguir manteniendo el impulso creado en estos primeros años de funcionamiento. Para ello se debe seguir trabajando con pasión y dedicación, comprometidos siempre con la mejora continua de la institución. La digitalización y la innovación que se está actualmente implementando no solo mejoran los servicios que presta la institución, sino que también fortalecen la confianza que la sociedad tiene en la misma, creando un futuro prometedor y lleno de oportunidades para el Registro de la Propiedad.

BIBLIOGRAFÍA

ADÁM GARCÍA, M.E. (2025). Trabajando para ofrecer un registro abierto a la sociedad del siglo XXI. [En línea], disponible en *https://www.economistjurist.es/premium/la-firma/trabajando-para-ofrecer-un-registro-abierto-a-la-sociedad-del-siglo-xxi/,* publicado en Economist&Jurist, el 11 de mayo de 2025.

AGUIRRE FERNANDEZ, B.J. (2025). Primer aniversario del sistema registral electrónico. [En línea], disponible en *https://www.eleconomista.es/opinion/noticias/13370702/05/25/primer-aniversario-del-sistema-registral-electrónico.html*, publicado en elEconomista.es, el 19 de mayo de 2025.

ARNAIZ EGUREN, R. (1995) *Registro de la Propiedad y urbanismo. Estudios jurídicos. Centro de estudios Registrales de Cataluña*. Madrid: Editorial Marcial Pons.

BLASCO GASCO, F. DE P. (2022) *Instituciones de derecho civil. Derechos reales. Derecho registral inmobiliario. 4.ª edición*. Valencia: Tirant lo Blanch.

CALVO GONZALEZ-VALLINAS, D. (2023) El Registro de la Propiedad del Siglo XXI. Breves pinceladas sobre la Ley 11/2023. *Revista Registradores de España*, núm. 102, 70-71.

CHICO ORTIZ, J.M. (2000) *Estudios sobre derecho hipotecario. Tomo I. Cuarta edición actualizada.* Madrid: Editorial Marcial Pons.

DE PABLOS O´MULONY, J.M. (2023) El Registro electrónico: situación actual y regreso al futuro. *Boletín del Colegio de Registradores de España. Año LVIII.* Número 116 (3.ª Época).

DIEZ-PICAZO, L. y GULLON, A. (1997) *Sistema de Derecho Civil. Volumen III. Derecho de Cosas y Derecho Inmobiliario Registral. Sexta edición*. Madrid: Editorial Tecnos.

DOMINGUEZ LUIS, J.A. (1995) *Registro de la Propiedad y Administración Pública. Servicio Público y Función Registral.* Peligros (Granada): Editorial Comares.

DURAN BOO, I. VELASCO MARTIN-VARES, A. (2007). La relación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad en los países de la Unión Europea. Revista CT Catastro, núm. 61.

FENECH RAMOS, J. (2024). *La descripción de inmuebles en el Registro de la Propiedad y sus efectos jurídicos.* Pamplona (Navarra): Editorial Aranzadi.

GARCIA GARCIA, J.M. (1988) *Derecho inmobiliario registral o hipotecario.* Madrid: Editorial Civitas.

GARCIA-VALDECASAS BUTRON, J.A. (2023) Sobre el proyecto de Ley de digitalización de actuaciones Notariales y Registrales. Primera entrega: Ley del Notariado y Código de Comercio. [En línea], disponible en *https://www.notariosyregistradores.com/web/normas/futuras-normas/sobre-el-proyecto-de-ley-de-digitalizacion-de-registros-y-notarias-ley-del-notariado-y-codigo-de-comercio/,* publicado el 22 de febrero de 2023.

GARCIA-VALDECASAS BUTRON, J.A. (2023). Sobre el proyecto de Ley de digitalización de actuaciones Notariales y Registrales. Segunda entrega: modificación de la Ley Hipotecaria; Tercera entrega: modificación de la Ley Hipotecaria (2); y Cuarta entrega: modificación de la Ley 24/2001. [En línea], disponible en *https://www.notariosyregistradores.com/web/normas/futuras-normas/sobre-el-proyecto-de-ley-de-digitalizacion-de-registros-y-notarias-modificacion-de-la-ley-hipotecaria/*, publicado el 6 de marzo de 2023.

GOMEZ PERALS, M. (2022) Panorama de la Ley 13/2015 de Reforma de la Ley Hipotecaria y del Catastro Inmobiliario y su posible reflejo reglamentario. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 790, 845-904.

HERAS, F. (1944) Una apreciación injusta en la historia de nuestro sistema inmobiliario. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. Núm. 199, 811-817.

LASARTE, C. (2023) *Derechos Reales. Principios de derecho civil IV. Undécima edición.* Madrid: Marcial Pons.

OLIVA IZQUIERDO, A. (2024). Diez ventajas del registro electrónico para el ciudadano. [En línea], disponible en *https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/informes-mensuales-o-r/mayo-2024-diez-ventajas-del-registro-electrónico-para-el-ciudadano/#tema-del-mes-diez-ventajas-del-registro-electrónico-para-el-ciudadano-por-antonio-oliva-izquierdo*, publicado el 2 de junio de 2024.

OLMEDO, M. (2023). *Revista Registradores de España*, núm. 101, 6-11.

PAU PEDRON, A. (2001) *La publicidad registral*. Madrid: Centro de estudios registrales. Fundación beneficentia et peritia iuris. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

PEREZ GONZALEZ, F.P. (2023) *Evolución institucional de los sistemas de transmisión onerosa.* Valencia: Tirant lo Blanch, Tratados.

PUYAL SANZ, P. (2016) *El Nuevo régimen de coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.* Valencia: Tirant lo Blanch.

RAMS ALBESA J., MORENO FLÓREZ R.M., RUBIO SAN ROMÁN, J.I. Revisa y actualizada por ORTEGA DOMENECH, J. y LACRUZ BESCOS, J.L. (2020) *Apuntes de derecho inmobiliario Registral.* Madrid: Editorial Dykinson.

ROCA SASTRE, L. (2008) *Derecho Hipotecario, tomo II, Volumen 1.º, 9.º Edición*. Barcelona: Bosch.

SÁNCHEZ CALERO, F.J. y SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, B. (2021) *Manual de Derecho Inmobiliario Registral. 7.ª edición*. Valencia: Tirant lo Blanch.

SERNA VALLEJO, M. (1996) *La publicidad inmobiliaria en el derecho hipotecario histórico español.* Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios Registrales.

SILES MARTIN, M.I.C. (2023). Capítulo III: Las modificaciones de entidades hipotecarias en el ámbito rústico: normativa hipotecaria y urbanística. Problemas que plantea su coordinación. En LOPEZ ESPADAFOR, C.M. *Tráfico inmobiliario rústico. Aspectos más relevantes de su realidad registral y tributaria actual. Colección fiscalidad*. Madrid: Editorial Dykinson.

TRUJILLO CABRERA, C. (2017) *Representación Gráfica de fincas en el Registro de la Propiedad*. Madrid: Colección de derecho Privado. Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado.

NOTAS

[1] ADÁM GARCÍA, M.E. (2025). Trabajando para ofrecer un registro abierto a la sociedad del siglo XXI. Economist&Jurist [En línea], disponible en *https://www.economistjurist.es/premium/la-firma/trabajando-para-ofrecer-un-registro-abierto-a-la-sociedad-del-siglo-xxi/,* publicado el 11 de mayo de 2025. En este sentido ADÁM GARCÍA, M.E. dispone que "El sistema registral, con sus principios y sus efectos, permanece incólume, por lo que la seguridad jurídica sale reforzada en esta nueva adaptación a los tiempos, de un servicio público calificado de esencial. "

[2] TRUJILLO CABRERA, C. (2017) *Representación Gráfica de fincas en el Registro de la Propiedad*. Madrid: Colección de derecho Privado. Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, 24. Indica este autor que "de tal enunciado se infiere que el Registro de la Propiedad es la institución jurídica por medio de la cual se hace efectiva la publicidad registral".

[3] DIEZ-PICAZO, L. y GULLON, A. (1997) *Sistema de Derecho Civil. Volumen III. Derecho de Cosas y Derecho Inmobiliario Registral. Sexta edición*. Madrid: Editorial Tecnos, 269. Estos autores indican que "la mayor o menor seguridad del tráfico jurídico económico está en función de la publicidad, lo mismo que el desarrollo del crédito territorial, que son objetivos de índole económica deseables en una comunidad bien organizada".

[4] RAMS ALBESA J., MORENO FLÓREZ R.M., RUBIO SAN ROMÁN, J.I. Revisa y actualizada por ORTEGA DOMENECH, J. y LACRUZ BESCOS, J.L. (2020) *Apuntes de derecho inmobiliario Registral.* Madrid: Editorial Dykinson, 27. Estos autores indican que "para desarrollar la actividad estatal de toma de razón y manifestación de las situaciones jurídicas inmobiliarias, o sea, para fijar en libros oficiales quien es el dueño de cada finca, qué gravámenes pesan sobre ella, etc., la ley ha creado un organismo, llamado en España Registro de la Propiedad, así como en los restantes países que lo admiten, con nombres semejantes".

[5] LASARTE, C. (2023) *Derechos Reales. Principios de derecho civil IV. Undécima edición.* Madrid: Marcial Pons, 314 y 315. Indica este autor que el Registro de la Propiedad "consiste en un registro dedicado de manera especial a reflejar la constitución y dinámica de los derechos reales (desde la propiedad propiamente dicha hasta el derecho de opción bajo ciertas condiciones) que afecten a bienes inmuebles", resaltando además citado autor que "se trata, pues, de una oficina u organismo público que, de forma oficial, publica la situación jurídica en que se encuentran los bienes inmuebles y los derechos reales inmobiliarios que hayan ingresado (o se hayan inscrito) en él" (LASARTE, C., 2023, 314 y 315), siendo esta publicidad registral un pilar fundamental de esta institución.

[6] DIEZ-PICAZO, L. y GULLON, A. (1997) *Sistema de Derecho Civil. Volumen III. Derecho de Cosas y Derecho Inmobiliario Registral. Sexta edición*. Madrid: Editorial Tecnos, 270. Indican una definición de la institución registral que nos indica que ésta es "la institución administrativa que tiene por objeto la publicidad oficial de las situaciones jurídicas relativas a los bienes inmuebles".

[7] PEREZ GONZALEZ, F.P. (2023) *Evolución institucional de los sistemas de transmisión onerosa.* Valencia: Tirant lo Blanch, Tratados, 753. "El Registro de la Propiedad tiene como función crear una situación de información funcionalmente completa o de simetría informativa funcional entre transmitentes y adquirentes, en un entorno de información incompleta, como es el propio de una economía de mercado, caracterizado por el carácter impersonal de los intercambios, con la finalidad instrumental de que las titularidades inmobiliarias sean, simultáneamente, seguras y fácilmente transmisibles. Esa finalidad la consigue mediante la introducción de un sistema de circulación registral de las titularidades inmobiliarias, deno-

minado fe pública registral, regulado en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, cuya función es la de ser un sistema de transmisión de titularidades inmobiliarias solo posible en relación a la propiedad inscrita, cuyo efecto fundamental es el de blindar a los adquirentes respecto de las vicisitudes que puedan afectar a los actos jurídicos y a los contratos de finalidad traslativa anteriores al suyo y que, teniendo alcance real, no consten en la inscripción del derecho a favor del transmitente."

[8] DOMINGUEZ LUIS, J.A. (1995) *Registro de la Propiedad y Administración Pública. Servicio Público y Función Registral.* Peligros (Granada): Editorial Comares, 98.

[9] GARCIA GARCIA, J.M. (1988) *Derecho inmobiliario registral o hipotecario.* Madrid: Editorial Civitas, 176.

[10] La regulación de la Pragmática indicaba que "será obligación de los Escribanos de Ayuntamiento de las cabezas de partido tener, ya sea en un libro o en muchos, registros separados de cada uno de los pueblos del distrito, con la inscripción correspondiente, y de modo que con distinción y claridad se tome la razón respectiva al pueblo en que estuvieren situadas las hipotecas, distribuyendo los asientos por años, para que fácilmente pueda hallarse la noticia de las cargas, encadenándolos, y foliándolos en la misma forma que los Escribanos lo practican en sus protocolos, y si las hipotecas estuvieren situadas en distintos pueblos, se anotará en cada una las que les corresponda" y "Para facilitar el hallazgo de las cargas y liberaciones, tendrá la Escribanía del Ayuntamiento un libro índice o repertorio general, en el cual por las letras del abecedario se vayan asentando los nombres de los imponedores de las hipotecas, o de los pagos, distritos o parroquias en que están situados, y a su continuación el folio del registro donde haya instrumento respectivo a la hipoteca, persona, parroquia o territorio de que se trate; e modo que por tres o cuatro medios diferentes se pueda encintrar la noticia de la hipoteca que se busque; y para facilitar la formación de este abecedario general, tomada que sea la razón, se anotará en el índice la letra a que corresponda el nombre de la persona, y en la letra inicial correspondiere a la heredad, pago, distrito o parroquia se hará igual reclamo".

[11] LASARTE, C. (2023) *Derechos Reales. Principios de derecho civil IV. Undécima edición.* Madrid: Marcial Pons, 309. La Ley Hipotecaria "por tanto, no era solo hipotecaria, aunque desde luego ofrecía una regulación planteada ex novo del significado de la hipoteca en un sistema caracterizado por la existencia de un Registro creado a imagen y semejanza de la hipoteca contemporánea determinada por su necesaria constancia registral (fuera o no constitutiva la inscripción) y dotada, en consecuencia, de una publicidad hasta entonces desconocida".

[12] DOMINGUEZ LUIS, J.A. *Registro de la Propiedad y Administración Pública* … cit. Página 125.

[13] DOMINGUEZ LUIS, J.A. Registro de la Propiedad y Administración Pública … cit. Página 142.

[14] El párrafo primero del artículo primero de la Ley Hipotecaria dispone que "El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles".

[15] DOMINGUEZ LUIS, J.A. Registro de la Propiedad y Administración Pública cit. Página 156.

[16] GOMEZ PERALS, M. (2022) Panorama de la Ley 13/2015 de Reforma de la Ley Hipotecaria y del Catastro Inmobiliario y su posible reflejo reglamentario. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 790, 845-904. En este sentido, el autor GOMEZ PERALS, M. nos indica que "Con la Reforma de 13/2015, y ante la ausencia de momento de su adaptación reglamentaria, puede haber ocurrido algo semejante (para asegurar lo cual habrá que esperar): la ley pasa a tener un contenido reglamentista, no obstante lo cual para su aplicación ha reque-

rido —aunque sea ¿de forma transitoria? (hasta una posible reforma)— una pormenorización a través de las citadas resoluciones conjuntas (de la DGSJFP y DG del Catastro) que regulan los aspectos técnicos del cumplimiento de los objetivos de dicha reforma legal: el intercambio de información y el reflejo de la representación gráfica de las fincas. Sin perjuicio de la remisión a un estudio más detallado de las sucesivas modificaciones del Reglamento de 1947, una reforma del Reglamento Hipotecario nunca es unidimensional, pues debe abarcar —si así lo exigen las circunstancias y los requerimientos de su coherencia y efectividad—, aspectos relativos a la organización territorial de los Registros (vg. su demarcación), al estatuto orgánico de los registradores, a la simplificación de sus asientos y demás cuestiones atinentes a su funcionamiento".

[17] Dispone el preámbulo de la ley que "la consolidación en nuestra sociedad de las nuevas tecnologías, la evolución cultural de una ciudadanía consciente de los retos que comporta la digitalización y, sobre todo, la utilidad de los nuevos instrumentos y herramientas tecnológicas al servicio de una mejor y más eficiente gestión de las administraciones públicas, implica el imperativo de abordar correctamente este nuevo marco relacional y, con él, delimitar y potenciar el entorno digital con el propósito de favorecer una más eficaz ejercicio de las potestades administrativas".

[18] Nos sigue indicando este preámbulo de la Ley que "el actual contexto económico y social, ya apuntado, exige, de manera inmediata, una Administración Pública fuerte, eficaz y adaptada digitalmente de forma que contribuya a la reactivación económica y robustezca el Estado Social y Democrático de Derecho".

[19] Establece el preámbulo que "en cuanto a la Ley Hipotecaria, las modificaciones se centran, fundamentalmente, en regular la sede electrónica general, la posibilidad de las comunicaciones de la ciudadanía y con otros organismos por medios electrónicos, la publicidad registral por estos mismos medios, la creación de un sistema informático registral adicional y un repositorio electrónico con información actualizada de las fincas".

[20] "Este proyecto supone una serie de modificaciones transcendentales en el ordenamiento jurídico, desde la Ley del Notariado a la Ley Hipotecaria o el Código de Comercio, afrontando, en suma, una reforma fundamentalmente de procedimiento, facilitando la interoperabilidad de los registros, que ha sido bien recibida por el conjunto de profesionales a quien va dirigida. Asimismo, hay que destacar que se regula por primera vez la utilización de sistemas de videoconferencia en las relaciones con los interesados para el ejercicio de las funciones públicas registrales. Se pretende así avanzar en la comunicación e integración de los registros y, con ello, en la mejora del servicio público brindado a la ciudadanía.", tal y como indica, OLMEDO, M. (2023). *Revista Registradores de España*, núm. 101, 6-11.

[21] DE PABLOS O´MULONY, J.M. (2023) El Registro electrónico: situación actual y regreso al futuro. *Boletín del Colegio de Registradores de España. Año LVIII.* Número 116 (3.ª Época), página 35. Ese autor indica que "la institución registral es un modelo de eficacia y la reforma registral operada la hará más eficiente".

[22] DE PABLOS O´MULONY, J.M. El Registro electrónico…cit. Indica este autor que "se trata de conseguir un modelo de Registro que combine un sistema tecnológico equiparable a aquellos que en la actualidad sostienen las más importantes instituciones y sistemas económicos y jurídicos —tanto públicos como privados—, permitiendo una correcta explotación de los datos, combinando, como digo, con el mantenimiento de todos los principios hipotecarios esenciales que han conformado tradicionalmente el Registro español como Registro de derechos, esencialmente, el principio de legalidad, fundamentado en la calificación del registrador".

[23] DE PABLOS O´MULONY, J.M. El Registro electrónico…cit. página 40. Dispone este autor que "el Registro electrónico determinado en la ley es plenamente respetuoso con los

principios hipotecarios españoles; puede cambiar la forma en la que se presta la función pero no su esencia ni sus efectos porque no afecta al alma del Registro, ni a su estructura institucional, ni a su competencia territorial, ni a la calificación registral independiente que, nunca lo olvidemos, es la razón por la que un acuerdo entre partes puede afectar a quienes no lo han sido en el documento inscrito".

[24] El principio de rogación o de instancia está regulado en el artículo 6 de la Ley Hipotecaria, que establece que "la inscripción de los títulos en el Registro podrá pedirse indistintamente: a) por el que adquiera el derecho; b) por el que lo transmita; c) por quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir; d) por quien tenga la representación de cualquiera de ellos", estando este artículo desarrollado por los artículos 39 y 40 del Reglamento Hipotecario, estableciendo el primero de ellos que "se considerará comprendido en el apartado d) del artículo 6 de la Ley a quien presente los documentos correspondientes en el Registro con objeto de solicitar la inscripción", y estableciendo el segundo que "Los oficiales, auxiliares y dependientes del Registro de la Propiedad no podrán presentar ningún documento para su inscripción en el Registro, salvo cuando estén comprendidos en los tres primeros apartados del artículo 6 de la Ley".

[25] De acuerdo con este principio hipotecario, solo pueden tener acceso al Registro de la Propiedad los títulos que reúnan todos los requisitos legales que el ordenamiento jurídico español requiere para su plenitud legal. En este sentido, el artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece que "para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos", por lo tanto se necesita para la inscripción un título público y auténtico.

[26] RAMS ALBESA J., MORENO FLÓREZ R.M., RUBIO SAN ROMÁN, J.I. Revisa y actualizada por ORTEGA DOMENECH, J. y LACRUZ BESCOS, J.L. (2020) *Apuntes de derecho inmobiliario Registral.* Madrid: Editorial Dykinson. Este autor indica que por medio del principio de legalidad "el Registrador realiza un juicio de crítica jurídica que desemboca en su resolución, término del procedimiento: la práctica, la denegación o la suspensión del asiento solicitado".

[27] Este principio de prioridad viene regulado en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria que viene a establecer que "inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real. Si solo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento", así como en el artículo 24 del mismo cuerpo legal que establece que "se considera como fecha de la inscripción para todos los efectos que ésta deba producir, la fecha del asiento de presentación, que deberá constar en la inscripción misma" y el artículo 25 que dice que "para determinar la preferencia entre dos o más inscripciones de igual fecha, relativas a una misma finca, se atenderá a la hora de la presentación en el Registro de los títulos respectivos". Los efectos de este principio son que entre derechos reales de imposible coexistencia entre sí, es el primero que llega al registro el que cierra a los demás, y entre derechos reales compatibles, el primero que llega al registro adquiere esa prioridad registral frente a los que llegan posteriormente.

[28] ROCA SASTRE, L. (2008) *Derecho Hipotecario, tomo II, Volumen 1.º, 9.º Edición*. Barcelona: Bosch, 333.

[29] Por virtud de este principio de especialidad se va a exigir claridad y concreción en el contenido de los asientos registrales, según se desprende de las disposiciones que establecen los

artículos 9 de la Ley Hipotecaria, y el artículo 51 del Reglamento Hipotecario, exigiendo entre otras cosas, que la finca esté perfectamente descrita y delimitada.

[30] SILES MARTIN, M.I.C. (2023). Capítulo III: Las modificaciones de entidades hipotecarias en el ámbito rústico: normativa hipotecaria y urbanística. Problemas que plantea su coordinación. En LOPEZ ESPADAFOR, C.M. *Tráfico inmobiliario rústico. Aspectos más relevantes de su realidad registral y tributaria actual. Colección fiscalidad*. Madrid: Editorial Dykinson, 88. Este autor nos indica que el principio de especialidad consiste en que "tanto la finca como los derechos que se constituyan sobre la misma deben estar perfectamente determinados en todos sus elementos".

[31] Este principio de tracto sucesivo viene establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, en el que los tres primeros párrafos establecen lo siguiente: "Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos".

[32] SÁNCHEZ CALERO, F.J. y SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, B. (2021) *Manual de Derecho Inmobiliario Registral. 7.ª edición*. Valencia: Tirant lo Blanch, 130. Para que se dé el Principio de Tracto Sucesivo este autor nos indica que será necesario "que el derecho de la persona que otorgue el acto dispositivo a inscribir se halle previamente inscrito o anotado".

[33] Viene regulado este principio de publicidad en diversos preceptos de la Ley Hipotecaria, así su artículo 1.3 establece que "Los asientos del Registro, practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a derechos inscribibles, están salvo la salvaguarda de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley". Además, el artículo 38 establece que "A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o de los derechos reales tiene la posesión de los mimos", y el artículo 97 dispone que "cancelado un asiento, se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiera". Aquí se da presunción de veracidad a los derechos reales inscritos en el Registro.

[34] NOTA DE PRENSA del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España (2024). Primeros quince días del Registro electrónico. [En línea], disponible en *https://www.registradores.org/-/primeros-15-d%C3%ADas-del-registro-electr%C3%B3nico?redirect=%2Factualidad%2Fnotas-de-prensa%3Fp_p_id%3Dcom_liferay_asset_publisher_web_portlet_AssetPublisherPortlet_INSTANCE_VkEXepWEVFi3%26p_p_lifecycle%3D0%26p_p_state%3Dnormal%26p_p_mode%3Dview%26_com_liferay_asset_publisher_web_portlet_AssetPublisherPortlet_INSTANCE_VkEXepWEVFi3_delta%3D6%26p_r_p_resetCur%3Dfalse%26_com_liferay_asset_publisher_web_portlet_AssetPublisherPortlet_INSTANCE_VkEXepWEVFi3_cur%3D14*, publicado el 31 de mayo de 2024. Esta nota de prensa indica: "La entrada en vigor de la ley 11/2023, con la apertura de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles el pasado lunes 13 de mayo, ha supuesto la transformación en la prestación del servicio público registral, ganando en transparencia, agilidad y eficiencia. Todos los servicios registrales han estado funcionando con normalidad, con las incidencias propias de la implantación de un sistema de tal envergadura. El balance de estos primeros quince días de funcionamiento es el siguiente: Notificaciones electrónicas remitidas desde los Registros: 1.274.469 Presentaciones electrónicas de documentos para la práctica de operaciones registrales: 206.581.

Informaciones registrales gestionadas electrónicamente (notas simples y certificaciones): 1.068.780. Dentro de los nuevos servicios disponibles con el Registro electrónico hay que

destacar la posibilidad de solicitar publicidad dinámica, esto es actualizada en cada consulta on line, en tiempo real, durante un plazo fijado de 10 días. En estos momentos se han expedido ya 145.477. Este sistema de publicidad ha venido a dar respuesta a la necesidad de tener información actualizada al momento de la firma de los contratos."

[35] Resolución de 7 de julio de 2023, por la que se aprueba el calendario de implantación previsto en la disposición adicional quinta de la Ley 11/2023, de 8 de mayo, de trasposición de Directivas de la Unión Europea, en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales, y por la que modifica la Ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos. https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2023-18463

[36] Resolución de 7 de julio de 2023 de la DGSJYFP, por la que se aprueban los campos que obligatoriamente deben cumplimentarse en la base de datos auxiliar de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles a que se refiere el artículo 242 de la Ley Hipotecaria según redacción dada por la Ley 11/2023, de 8 de mayo, de trasposición de directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales; y por la que se modifica la ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos.

https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:W-Jgd-Lwak-bRv8-9A3V

[37] Resolución de 7 de julio de 2023 de la DGSJYFP, por la que se aprueba el formato de los documentos registrales electrónicos conforme a lo previsto en la nueva redacción del artículo 239 de la Ley Hipotecaria, dada por Ley 11/2023, de 8 de mayo, de trasposición de directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales; y por la que se modifica la ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos.

https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:wHaf-BAPb-asxH-xMw9

[38] Resolución de 20 de julio de 2023 de la DGSJYFP, por la que se aprueban los campos que deben incluirse en el fichero en formato estructurado que en caso de presentación telemática debe acompañar al documento público notarial conforme a los artículos 251 y 252 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por la Ley 11/2023, de 8 de mayo, de trasposición de directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales; y por la que se modifica la ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos

https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:azF2-LQYF-r4Hp-BZAk

[39] GARCIA-VALDECASAS BUTRON, J.A. (2023). Sobre el proyecto de Ley de digitalización de actuaciones Notariales y Registrales. Segunda entrega: modificación de la Ley Hipotecaria; Tercera entrega: modificación de la Ley Hipotecaria (2); y Cuarta entrega: modificación de la Ley 24/2001. [En línea], disponible en *https://www.notariosyregistradores.com/web/normas/futuras-normas/sobre-el-proyecto-de-ley-de-digitalizacion-de-registros-y-notarias-modificacion-de-la-ley-hipotecaria/*, publicado el 6 de marzo de 2023. Dispone este autor que "en principio parece que serán las notas marginales, si bien en notas marginales, como

la de expedición de certificación de cargas o en caso de expropiación o de reparcelación, que producen efectos sustantivos, se pueden plantear dudas. También las cancelaciones de hipoteca pues puede parecer excesivo la creación de un folio real electrónico, que conlleva un estudio profundo del historial de la finca con traslado a ese primer folio de los datos esenciales de las cargas y gravámenes de todos los asientos, por practicar un simple asiento de cancelación, que será normalmente, si se trata de inscripciones concisas, de muy corta extensión".

[40] El Prontuario sobre el Registro electrónico del CORPME, en su punto 54, disponible en *https://registro.es/s-e-r-corpme-prontuario-sobre-registro-electrónico/#54-cuando-es-obligatorio-hacer-el-traslado-que-significa-la-expresion-asientos-accesorios*, dispone que "La expresión «*asientos accesorios*» que utiliza el art. 238 para referirse a los casos en los que no es preciso hacer el traslado del historial de la finca al libro electrónico ha de interpretarse de forma muy restringida. Considerando que el mismo artículo señala que solo «*harán fe los libros y asientos en soporte digital que lleven los registradores conforme a lo dispuesto en esta ley*», no parece adecuado seguir operando en los libros en formato papel después de la entrada en vigor de la Todos los asientos que se practican en los libros de inscripciones provocan una modificación de la titularidad registral de una forma o de otra. Por ejemplo, una nota marginal de cancelación de una anotación de embargo por caducidad no puede entenderse como un asiento accesorio porque surte efectos por sí misma provocando la constatación registral de la cancelación de dicha anotación. Por eso, la expresión legal citada ha de entenderse restringida a las notas que deberán practicarse al margen de asientos de presentación extendidos antes del 9 de mayo de 2024. Si solo debemos extender una de estas notas (por ejemplo, nota de cancelación de caducidad del propio asiento de presentación) no habrá que hacer el traslado del historial registral al libro electrónico".

[41] DE PABLOS O´MULONY, J.M. (2023) El Registro electrónico: situación actual y regreso al futuro. *Boletín del Colegio de Registradores de España. Año LVIII.* Número 116 (3.ª Época). Este autor dispone que "Sobre esquemas de seguridad deberemos tener en cuenta el Esquena Nacional de Seguridad en cuanto pueda servir de guía —pero no parece que de aplicación imperativa— o las normas ISO existentes en materia de seguridad pertenecientes a la familia de normas recogidas en ISO / IEC 27000 amparadas en la Organización Internacional de Estandarización".

[42] El Prontuario sobre el Registro electrónico del CORPME, en su punto 3, disponible en https://regispro.es/s-e-r-corpme-prontuario-sobre-registro-electrónico/#54-cuando-es-obligatorio-hacer-el-traslado-que-significa-la-expresion-asientos-accesorios, dispone que "No se podrá denegar el asiento de presentación, pero, a continuación, habrá de suspenderse la tramitación del procedimiento registral hasta que se aporte la instancia. A esta suspensión debe dársele el mismo tratamiento que a la que prevé el artículo 255 LH para los casos de falta de pago del Deberá extenderse nota de calificación recogiendo dicha suspensión y notificarse en los términos previstos en los arts. 322 y siguientes de la LH".

[43] GARCIA-VALDECASAS BUTRON, J.A. (2023). Sobre el proyecto de Ley de digitalización de actuaciones Notariales y Registrales. Segunda entrega: modificación de la Ley Hipotecaria. [En línea], disponible en *https://www.notariosyregistradores.com/web/normas/futuras-normas/sobre-el-proyecto-de-ley-de-digitalizacion-de-registros-y-notarias-modificacion-de-la-ley-hipotecaria/*, publicado el 6 de marzo de 2023. Dispone este autor que "al ser una certificación estructurada —confiemos en que en esa estructura o apartados se vea con claridad la situación de la finca—, al interesado le puede prestar una gran utilidad pues con ella podrá operar ante cualquier entidad pública o privada sin necesidad de aportar el título despachado".

[44] El Prontuario sobre el Registro electrónico del CORPME, en su punto 41, disponible en https://regispro.es/s-e-r-corpme-prontuario-sobre-registro-electrónico/#54-cuando-es-obliga-

torio-hacer-el-traslado-que-significa-la-expresion-asientos-accesorios, dispone que "Aunque en materia de publicidad formal impera el principio de tratamiento profesional por parte del registrador (art. 222.2), debe seguir admitiéndose de forma excepcional y con todas las medidas necesarias para salvaguardar el cumplimiento de la legislación de protección de datos, la visualización directa de los libros. La reforma ha introducido una norma en el art. 238.2, último párrafo que excluye de forma terminante el acceso remoto por medios electrónicos a la visualización de los libros registrales: «Todas las diligencias judiciales o extrajudiciales que exijan la visualización o cotejo de los asientos registrales se practicarán en la oficina del Registro». Solo es posible el acceso telemático directo al contenido del Libro de Entrada, conforme al art. 251.2, último párrafo: «El Libro de Entrada correspondiente a cada finca deberá ser accesible telemáticamente y de forma directa a los funcionarios y empleados a los que se les presume su interés en la consulta de conformidad con lo dispuesto en el artículo 221.2 de la Ley Hipotecaria, mediante el acceso previsto en el artículo 222.10 de la misma ley»".

[45] El Prontuario sobre el Registro electrónico del CORPME, en su punto 49, disponible en https://registpro.es/s-e-r-corpme-prontuario-sobre-registro-electrónico/#54-cuando-es-obligatorio-hacer-el-traslado-que-significa-la-expresion-asientos-accesorios, dispone que "El art. 245 prevé un solo legajo de carácter electrónico: «Los documentos electrónicos presentados en el Registro y las copias digitalizadas de los documentos presentados en formato papel, se archivarán electrónicamente en el Registro a los efectos de su conservación y custodia en un solo legajo electrónico ordenado por número de entrada». Por ello ha de entenderse superada la regulación contenida en los arts. 410 y siguientes del RH".

[46] Esta Ley recoge en el artículo 238 de la Ley Hipotecaria el que "el Registro de la Propiedad se llevará bajo la técnica de folio real en formato y soporte electrónico, mediante un sistema informático registral. Se entenderá por sistema informático registral el conjunto de elementos informáticos, físicos y lógicos, situados en cada oficina registral, debidamente interconectados entre sí y con los servicios centrales del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, a través de la correspondiente red corporativa (…) Los asientos registrales se visualizarán a través de la aplicación de gestión registral. Los asientos de inscripciones, anotaciones preventivas y cancelaciones de cada finca se visualizarán a continuación unos de otros, por su orden correlativo, y las notas marginales, al margen del asiento al que correspondan. Mediante enlaces electrónicos se visualizarán las inscripciones gráficas, documentos y otros elementos que hubieran sido incorporados mediante inscripción o anotación al folio real".

[47] PAU PEDRON, A. (2001) *La publicidad registral* ... cit., 82.

[48] DURAN BOO, I. VELASCO MARTIN-VARES, A. (2007). La relación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad … cit., 27.

[49] PUYAL SANZ, P. (2016) *El Nuevo régimen de coordinación entre el Catastro y el Registro* … cit., 208.

[50] TRUJILLO CABRERA, C. (2017) *Representación Gráfica de fincas*… cit., 311 y 312.

[51] FENECH RAMOS, J. (2024). *La descripción de inmuebles en el Registro de la Propiedad y sus efectos jurídicos.* Pamplona (Navarra): Editorial Aranzadi. Parte III. Los efectos de la inscripción en relación con los datos de hecho. Capítulo 4. Teoría de los grados de eficacia jurídica de la descripción registral de inmuebles. 4.3. Principio registral determinante del efecto jurídico.

[52] TRUJILLO CABRERA, C. (2017) *Representación Gráfica de fincas*… cit., 325. Nos indica este autor que "el folio real debía permitir la identificación gráfica de las fincas de forma directa y como elemento central del mismo, para que, sobre tal base, la asociación de información se convirtiese en un procedimiento mucho más natural, comprensible y accesible para

todos los operadores jurídicos del tráfico inmobiliario. Para que el Registro de la Propiedad pudiera experimentar su conversión electrónica, pero también para dar cobertura a determinadas situaciones y lagunas que la práctica registral y el análisis doctrinal de la normativa habían puesto de manifiesto, era necesario proceder cuanto antes a la reforma del artículo 9.1 de la Ley Hipotecaria, para ofrecer una regulación del sistema de bases gráficas registrales más completa y detallada, que aclarase, entre otras cosas, qué efectos jurídicos implicaba la correcta generación de una base gráfica registral".

[53] El artículo 238 de la Ley Hipotecaria dispone que "la representación gráfica de las fincas será objeto de inscripción específica conforme a lo dispuesto en los artículos 9 y 10 de esta ley, y se visualizará igualmente a través de la aplicación de gestión registral, conforme a las reglas de publicidad previstas en los artículos 9 y 10 de esta ley".

[54] El "número de registro de alquiler" ha sido implantado por medio del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración.

[55] OLIVA IZQUIERDO, A. (2024). Diez ventajas del registro electrónico para el ciudadano. [En línea], disponible en https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/informes-mensuales-o-r/mayo-2024-diez-ventajas-del-registro-electrónico-para-el-ciudadano/#tema-del-mes-diez-ventajas-del-registro-electrónico-para-el-ciudadano-por-antonio-oliva-izquierdo, publicado el 2 de junio de 2024. En este sentido, este autor nos indica que "la brecha digital queda salvada: el interesado también puede presentar sus títulos inscribibles en formato papel, bien personalmente o bien remitiéndolos por correo postal o servicio de mensajería; sin perjuicio de que, una vez presentados, se proceda registralmente a su digitalización y vinculación con los asientos y fincas correspondientes. A este respecto, los dos primeros párrafos del apartado primero del artículo 252 de la Ley Hipotecaria establecen que "los títulos sujetos a inscripción en el Registro podrán presentarse en soporte papel o electrónico. Los documentos en soporte papel podrán ser aportados al Registro dentro de las horas de apertura al público de la oficina, acudiendo personalmente o remitiéndolos por correo postal o servicio de mensajería. Efectuada la presentación de cada documento se procederá a su digitalización y vinculación electrónica al correspondiente asiento de presentación y a las fincas en él contenidas y también cuando el documento deba incorporarse a un archivo electrónico o así se establezca reglamentariamente".

[56] La institución del Defensor del Pueblo, en su informe anual del año 2022, página 85, disponible en https://www.defensordelpueblo.es/informe-anual/informe-anual-2022/, dispone que "el artículo 2 del Real Decreto 203/2021, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de actuación y funcionamiento del sector público por medios electrónicos, consagra entre sus principios generales el principio de accesibilidad, por el que se ha de garantizar que el diseño de los servicios electrónicos respete la igualdad y no discriminación en el acceso de los usuarios, en particular, de las personas con discapacidad y de las personas mayores. A ese principio de accesibilidad se suman los principios de facilidad de uso, el de proporcionalidad en las medidas de seguridad y el de personalización. Si el ciudadano que necesita dirigirse a la Administración no encuentra accesible el servicio electrónico, por sus concretas condiciones personales, debe estar garantizado que reciba una atención presencial si así lo demanda, en la correspondiente oficina administrativa".

Trabajo recibido el 3 de julio de 2025 y aceptado para su publicación el 20 de octubre de 2025