



**COMILLAS**  
UNIVERSIDAD PONTIFICIA

ICAI

ICADE

CIHS

FACULTAD DE DERECHO

**"Digitalización de los Registros de la Propiedad y seguridad jurídica (Ley 11/2023): Estudios de Recientes Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública"**

Autor: Patricia Celestino Esteban

5º E-3 A

Madrid

Marzo 2025

## RESUMEN

El presente trabajo tiene por objeto el análisis del proceso de digitalización de los Registros de la Propiedad en España a partir de la entrada en vigor de la Ley 11/2023, de 8 de mayo. Esta reforma ha supuesto un gran cambio en la manera en que se gestionan los procedimientos registrales, con la implantación de herramientas tecnológicas como el folio real electrónico, la práctica de asientos exclusivamente en formato digital, la firma electrónica del registrador o la interoperabilidad entre registros y otras administraciones públicas. Todo ello plantea importantes implicaciones para la seguridad jurídica, la cual es considerada como uno de los pilares fundamentales del sistema registral. A lo largo del trabajo se abordan las novedades introducidas por la ley, su impacto práctico en el funcionamiento diario de los registros, así como los posibles riesgos, límites y oportunidades que ofrece este nuevo entorno digital. Además, se analizan resoluciones recientes de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que ayudan a interpretar la normativa y resolver cuestiones controvertidas. Finalmente, se incluyen aportaciones doctrinales que permiten una visión más completa y crítica del proceso de transformación en curso.

**Palabra clave:** Registro de la Propiedad, digitalización, seguridad jurídica, Ley 11/2023, interoperabilidad, transformación digital.

## ABSTRACT

This paper focuses on the analysis of the digitization process of the Spanish Land Registries following the enactment of Law 11/2023, of May 8. The reform introduces significant changes in how registral procedures are managed, with the implementation of digital tools such as the electronic real folio, mandatory electronic entries, qualified electronic signatures by registrars, and interoperability with other public administrations. These innovations directly affect legal certainty, a fundamental principle of the land registration system. The study reviews the main legal and technical developments brought by the law, examines their practical impact, and explores the challenges, risks, and opportunities that arise in this digital context. It also considers recent resolutions from the Directorate-General for Legal Security and Public Faith, which contribute to clarifying and interpreting key aspects of the reform. Doctrinal contributions are included to enrich the analysis and offer a broader and more critical perspective on the current transformation process.

**Key words:** Land Registry, digitization, legal certainty, Law 11/2023, interoperability, digital transformation.

## Índice

<b>1. Introducción.....</b>	<b>4</b>
Objetivos.....	4
Metodología.....	5
Estructura.....	5
<b>2. Marco Normativo.....</b>	<b>6</b>
○ 2.1. Ley 11/2023: Antecedentes y objetivos.....	6
○ 2.2. Normativa complementaria: Reglamento eIDAS y Ley 24/2001.....	7
<b>3. La Digitalización de los Registros de la Propiedad.....</b>	<b>9</b>
○ 3.1. Historia de la digitalización del Registro de la Propiedad en España.....	9
○ 3.2. El Registro Electrónico: Innovaciones clave.....	11
○ 3.3. Procedimientos telemáticos y sede electrónica.....	12
○ 3.4. El Folio Real Electrónico: Implementación, Funcionamiento, Asientos Accesorios e Interoperabilidad.....	13
○ 3.5. Impacto en los procedimientos notariales.....	16
<b>4. Seguridad Jurídica en el Registro Electrónico.....</b>	<b>18</b>
○ 4.1. Principios de seguridad jurídica en el entorno digital.....	18
○ 4.2. Mecanismos de protección: Firma electrónica cualificada.....	19
○ 4.3. Riesgos y desafíos en la seguridad electrónica.....	21
<b>5. Análisis de Resoluciones Recientes.....</b>	<b>23</b>
○ 5.1. Resolución de 15 de agosto de 2023: Implementación del Registro Electrónico....	23
○ 5.2. Resolución de 7 de julio de 2023: Folio real electrónico.....	25
○ 5.3. Otras resoluciones clave en materia de seguridad jurídica.....	26
<b>6. Normativa y funcionamiento del Registro Electrónico.....</b>	<b>29</b>
○ 6.1. Principios rectores del Registro Electrónico.....	29
○ 6.2. Derechos de los usuarios en el acceso digital al Registro.....	29
○ 6.3. Regulación técnica, seguridad e infraestructura del Registro Electrónico.....	30
○ 6.4. Seguridad en la conservación y restauración de asientos registrales.....	32
○ 6.5. Estructura y formato de los Asientos Registrales Electrónicos.....	33
○ 6.6. Novedades en la Inscripción Electrónica tras la Ley 11/2023.....	35
○ 6.7. Denegación del Asiento de entrada y presentación.....	36
○ 6.8. Tareas encomendadas a la DGSJFP en el marco de la Ley 11/2023.....	37
<b>7. Impacto de la Ley 11/2023 en la Seguridad Jurídica.....</b>	<b>38</b>
○ 7.1. Cambios en la protección de los derechos de los ciudadanos.....	38
<b>8. Oportunidades y Retos del Registro Electrónico.....</b>	<b>40</b>
○ 8.1. Perspectivas de futuro en la digitalización registral.....	40
○ 8.2. Comparación con modelos europeos.....	42
<b>9. Conclusiones.....</b>	<b>45</b>
<b>10. Bibliografía.....</b>	<b>48</b>

## **LISTADO DE ABREVIATURAS**

**LH** – Ley Hipotecaria

**DGSJFP** – Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública

**CSV** – Código Seguro de Verificación

**eIDAS** – Reglamento (UE) n.º 910/2014 sobre la identificación electrónica y servicios de confianza

**RGPD** – Reglamento General de Protección de Datos

**LOPDGDD** – Ley Orgánica de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales

**R.I.A.** – Reglamento de Inteligencia Artificial

**BOE** – Boletín Oficial del Estado

**SIR** – Sistema de Interconexión de Registros

**DNIe** – Documento Nacional de Identidad electrónico

**Cl@ve** – Sistema de identificación electrónica (Cl@ve PIN, Cl@ve Permanente, Cl@ve Firma)

**UE** – Unión Europea

## **1. Introducción**

La transformación digital está cambiando de manera significativa la manera en que las instituciones públicas trabajan y se relacionan con los ciudadanos. Dentro de este proceso, los Registros de la Propiedad también están evolucionando, dejando atrás los sistemas tradicionales en papel para pasar a un modelo más moderno, basado en herramientas digitales, con el objetivo de hacer más fácil y ágil la gestión de los derechos inscritos. Esta modernización, sin embargo, no solo tiene un impacto técnico o práctico, sino que también afecta a un aspecto muy importante del sistema registral: la seguridad jurídica.

Con la entrada en vigor de la Ley 11/2023, de 8 de mayo, se han introducido cambios significativos que marcan el camino hacia una digitalización completa de los registros. Esta norma modifica aspectos clave como la creación del folio real electrónico, la digitalización de los asientos, la firma electrónica cualificada del registrador o la posibilidad de conectar distintas administraciones. Por eso, este trabajo trata de analizar cómo estos cambios están afectando al sistema registral, sobre todo en lo que se refiere a mantener la seguridad y la protección de los derechos de las personas en este nuevo entorno digital.

### **Objetivos**

Este trabajo tiene como finalidad estudiar de forma clara y detallada cómo influye la digitalización en el funcionamiento de los Registros de la Propiedad, centrándose especialmente en la seguridad jurídica. Se busca comprender qué cambios ha traído la Ley 11/2023 y de qué manera estos afectan a las garantías que siempre han ofrecido los registros. Además, se pretende conocer cómo están aplicándose estas reformas en la práctica, qué problemas pueden estar surgiendo y qué soluciones o ajustes podrían plantearse para mejorar su funcionamiento. También se analiza cómo están respondiendo los profesionales del sector ante esta transformación y qué interpretación se está haciendo desde la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

## **Metodología**

Para llevar a cabo este trabajo se ha seguido una metodología basada en el análisis de distintos textos legales, como la Ley Hipotecaria o la Ley 11/2023, además de resoluciones recientes de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que han ayudado a entender cómo se está aplicando en la práctica todo este proceso de digitalización. También se han revisado artículos doctrinales de registradores expertos, que han aportado una visión práctica y profesional de los cambios que se están viviendo. Gracias a esta combinación de fuentes se ha podido hacer un análisis más completo, que no se queda solo en lo que dice la ley, sino que también recoge lo que está ocurriendo realmente en el día a día de los registros.

## **Estructura**

El trabajo está organizado en varios capítulos que siguen un orden lógico. Al principio se presenta una visión general sobre el sistema registral, explicando qué es la seguridad jurídica y por qué es tan importante. Después se analiza con más detalle la Ley 11/2023, comentando los principales cambios que introduce. Más adelante, se estudian distintas resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, para ver cómo se están aplicando estos cambios en situaciones concretas. Por último, se reflexiona sobre los retos y oportunidades que supone esta nueva forma de trabajar, y se exponen algunas ideas para seguir mejorando. El trabajo termina con unas conclusiones que recogen las ideas más importantes que han surgido a lo largo de toda la investigación.

## 2. Marco Normativo

### ○ 2.1. Ley 11/2023: Antecedentes y objetivos

La Ley 11/2023, aprobada el 8 de mayo de 2023 y publicada en el Boletín Oficial del Estado, forma parte de un proceso de actualización normativa que responde a la necesidad de armonizar la legislación española con diversas directivas de la Unión Europea. Entre estas directivas, podemos encontrar la Directiva 2019/1023, la cual hace mención a la reestructuración empresarial y la exoneración de obligaciones económicas. Esta norma aparece como un instrumento esencial para enfrentar retos en sectores como la digitalización de trámites administrativos, la gestión tributaria, la accesibilidad y la migración, ajustando así el marco jurídico nacional a las exigencias europeas actuales.<sup>1</sup>

El contexto previo a la aprobación de esta ley refleja un entorno en el que tanto las instituciones públicas como el resto de usuarios requerían una mayor seguridad jurídica y operativa en ciertos ámbitos, como son las operaciones notariales y registrales. La incorporación de medios electrónicos en estos procedimientos era una necesidad ampliamente resaltada, ya que los sistemas tradicionales no eran suficientes para garantizar la eficiencia y transparencia en un escenario económico cada vez más digitalizado. Según el análisis de Cuatrecasas, la Ley 11/2023 busca, entre otras cosas, simplificar y modernizar estos procedimientos, ajustándolos a las exigencias del actual entorno socioeconómico.<sup>2</sup>

Desde una perspectiva más amplia, esta regulación también persigue objetivos estratégicos vinculados con la simplificación administrativa y el incremento de la transparencia en los procedimientos públicos. Una de las medidas más significativas que ha implementado la legislación es la digitalización de las actividades públicas, la cual incluye desde la formalización de escrituras hasta la certificación de documentos mediante plataformas digitales. Esta innovación no solo responde a la necesidad de

---

<sup>1</sup> Boletín Oficial del Estado (BOE). (2023). *Ley 11/2023, de 8 de mayo, de Transposición de Directivas de la Unión Europea en materias de accesibilidad, migración, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales* (disponible en <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2023-11022>; última consulta 23/10/2024)

<sup>2</sup> Cuatrecasas. (2023). *Ley de digitalización de actuaciones notariales y registrales* (disponible en <https://www.cuatrecasas.com/es/spain/mercantil/art/ley-digitalizacion-actuaciones-notariales-registrales>; última consulta 23/10/2024)

optimizar recursos, sino que también busca asegurar el acceso equitativo a estos servicios en toda la población, tal como destaca el análisis realizado por Notarios y Registradores.<sup>3</sup>

Otro aspecto clave de la ley es la revisión del sistema de precios en los contratos públicos, un tema que ha sido objeto de varias reformas en los últimos años debido a su influencia en la administración financiera y contractual de las entidades públicas. En relación con esto, el abogado Javier Vázquez Matilla señala que la Ley 11/2023 establece medidas significativas para una gestión más equitativa de los riesgos financieros derivados de los contratos públicos, lo que al mismo tiempo mejora y dota de un marco regulatorio adecuado a la realidad del contexto económico.<sup>4</sup>

Finalmente, cabe destacar que esta normativa no solo cumple con las exigencias europeas en cuanto a la armonización de leyes, sino que también fortalece la capacidad del sistema jurídico español. Busca adaptarse a las modificaciones estructurales en sectores esenciales como la accesibilidad, la administración de migraciones y la imposición fiscal. Según la Agencia Tributaria, las estipulaciones de la Ley 11/2023 también incluyen actualizaciones normativas relevantes para mejorar la gestión y recaudación fiscal, estableciendo de esta manera una base más eficiente para la administración tributaria en el país.<sup>5</sup>

## ○ 2.2. Normativa complementaria: Reglamento eIDAS y Ley 24/2001

La Ley 11/2023 se complementa con regulaciones fundamentales que definen el marco jurídico para la digitalización de las actuaciones notariales y registrales en España. Entre las que podemos destacar el Reglamento eIDAS y la Ley 24/2001.

El Reglamento (UE) N° 910/2014, conocido como Reglamento eIDAS, fue adoptado por el Parlamento Europeo y el Consejo el 23 de julio de 2014. Este reglamento define un marco jurídico para la identificación electrónica y los servicios de confianza en las transacciones electrónicas dentro del mercado exclusivo europeo. Su objetivo es asegurar

---

<sup>3</sup> Notarios y Registradores. (2023). *Resumen de la Ley 11/2023 de 8 de mayo: Digitalización de actuaciones notariales y registrales y otros contenidos* (disponible en <https://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/resumen-de-la-ley-11-2023-de-8-de-mayo-digitizacion-de-actuaciones-notariales-y-registrales-y-otros-contenidos/>; última consulta 23/10/2024)

<sup>4</sup> Vázquez Matilla, J. (2023). *Análisis de la Ley 11/2023: Reformas significativas en el régimen de revisión de precios y otras reformas relevantes* (disponible en <https://www.javiervazquezmatilla.com/analisis-de-la-ley-11-2023-reformas-significativas-en-el-regimen-de-revision-de-precios-y-otras-reformas-relevantes/>; última consulta 23/10/2024)

<sup>5</sup> Agencia Tributaria. (2023). *Ley 11/2023 de 8 de mayo: Novedades normativas 2023* (disponible en <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/iva/novedades-iva/novedades-normativa-2023/ley-11-2023-8-mayo.html>; última consulta 23/10/2024)

que las interacciones digitales que se llevan a cabo entre ciudadanos, empresas y entidades públicas sean seguras y eficaces.

El Reglamento eIDAS establece tres niveles de seguridad para los servicios de identificación electrónica: bajo, sustancial y alto. Estos niveles permiten que la seguridad de la autenticación sea acorde con la sensibilidad de la transacción que se está llevando a cabo.<sup>6</sup>

En España, la transposición del Reglamento eIDAS ha sido clave para poder modernizar tanto los servicios notariales como registrales, permitiendo la utilización de firmas electrónicas sofisticadas y otros servicios de seguridad en actos jurídicos. Esto ha mejorado la eficacia y protección de los procedimientos administrativos y jurídicos.

Por otro lado, la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, introdujo innovaciones significativas en relación con la seguridad jurídica preventiva en España. Entre las que podemos encontrar la incorporación de métodos electrónicos en los procesos notariales y registrales, fomentando el uso de recursos telemáticos para la elaboración, transmisión, comunicación y recepción de información entre notarios y registradores.<sup>7</sup>

Esta ley estableció las bases para la transformación digital de los registros administrativos, facilitando la tramitación electrónica de documentos y optimizando la eficacia en la administración pública. La implementación de registros telemáticos permitió recibir y enviar documentos en formato electrónico, eliminando la necesidad de asistir en persona y acelerando el avance de los procedimientos administrativos.<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> Administración Electrónica de España. (2023). *Preguntas frecuentes sobre el Reglamento eIDAS* (disponible en <https://administracionelectronica.gob.es/>; última consulta 23/10/2024)

<sup>7</sup> Notarios y Registradores. (2023). *Resumen de la Ley 11/2023 de 8 de mayo: Digitalización de actuaciones notariales y registrales y otros contenidos* (disponible en <https://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/resumen-de-la-ley-11-2023-de-8-de-mayo-digitizacion-de-actuaciones-notariales-y-registrales-y-otros-contenidos/>; última consulta 23/10/2024)

<sup>8</sup> Noticias Jurídicas. (2023). *Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social* (disponible en [https://noticias.juridicas.com/base\\_datos/Admin/l24-2001.html](https://noticias.juridicas.com/base_datos/Admin/l24-2001.html); última consulta 23/10/2024)

### 3. La Digitalización de los Registros de la Propiedad

#### ○ 3.1. Historia de la digitalización del Registro de la Propiedad en España

La historia de la digitalización del Registro de la Propiedad en España es el resultado de un proceso de modernización que comenzó a finales del siglo XX, impulsado por la necesidad de agilizar y hacer más accesibles los procedimientos registrales. Este proceso se ha centrado desde sus inicios en integrar herramientas tecnológicas para mejorar la gestión de los Registros, asegurar la transparencia y proporcionar seguridad jurídica en un entorno cada vez más interrelacionado.

El proceso de la digitalización comenzó en la década de 1990, cuando se inició la informatización interna de los registros con la introducción de sistemas informáticos que fueron sustituyendo de manera progresiva los métodos manuales de gestión. Antes de empezar a darse este cambio, los libros registrales eran únicamente físicos, lo que derivaba en largos tiempos de tramitación y un acceso más limitado a la información. Con la llegada de la digitalización, los registros comenzaron a gestionar sus bases de datos electrónicamente, optimizando la organización y búsqueda de información sobre la titularidad de bienes y cargas hipotecarias. Gracias a este avance los registradores adoptaron herramientas tecnológicas que, aunque todavía no ofrecían acceso remoto a los ciudadanos, mejoraban significativamente la eficiencia interna del sistema.<sup>9</sup>

Conforme la digitalización iba avanzando, a principios de los años 2000, se implementó el Índice Único Informatizado. Un sistema que facilitó la integración de la información registral en una base de datos centralizada accesible para las oficinas registrales y otros organismos públicos. Dicho índice dio lugar a una mejor coordinación entre los registros y las administraciones tributarias, judiciales y notariales. Gracias a esto se redujeron los tiempos en la consulta de información y se aumentó la seguridad en las transacciones inmobiliarias. Como resultado de la implementación de este sistema, se mejoró notablemente la transparencia del tráfico inmobiliario y se redujeron los tiempos en la consulta de información, lo cual permitía consultas más ágiles y seguras sobre la situación jurídica de los bienes inmuebles en España.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Registradores de España. (2024, 9 de mayo). *La digitalización de los Registros: la Revolución Digital en España* (disponible en <https://blog.registradores.org/-/la-digitalizaci%C3%B3n-de-los-registros-la-revoluci%C3%B3n-digital-en-espa%C3%B1a>; última consulta 07/11/2024)

<sup>10</sup> Abogacía Española. (2024, 14 de mayo). *Los registros de la propiedad y mercantiles culminan su total digitalización* (disponible en

Posteriormente, durante la década del 2010, se introdujo otro gran avance con la creación de la Sede Electrónica del Colegio de Registradores. Esta plataforma permitía el acceso remoto a determinados servicios registrales y permitía a los ciudadanos y profesionales del sector inmobiliario consultar notas simples y solicitar certificaciones registrales sin necesidad de acudir físicamente a una oficina. Esto supuso un gran avance en términos de accesibilidad y comodidad, ya que se eliminaron las barreras geográficas y se redujeron los tiempos de tramitación de documentos esenciales para operaciones inmobiliarias y mercantiles. A su vez, se incorporaron herramientas como la firma electrónica cualificada para los registradores, lo que permitió la emisión de documentos digitales con plena validez jurídica.<sup>11</sup>

Por otro lado, la implementación del Folio Real Electrónico ha supuesto la conversión de los libros registrales físicos en bases de datos totalmente digitales. Este cambio ha permitido que toda la información relativa a un inmueble esté almacenada en un sistema electrónico de consulta inmediata, lo que ha llevado a una mejora de la interoperabilidad con otras administraciones públicas y a una reducción de los tiempos de respuesta para operaciones como compraventas, hipotecas o embargos. Además, gracias a este sistema, se ha aumentado la transparencia en las transacciones inmobiliarias y fortalecido la seguridad jurídica en los procesos de inscripción registral.<sup>12</sup>

El hecho más relevante de este proceso de digitalización ha sido la aplicación de la Ley 11/2023 mencionada anteriormente, la cual ha marcado la transición definitiva hacia una administración completamente electrónica de los registros. Aunque el desarrollo normativo de esta ley ha sido tratado en un apartado previo de este trabajo, es importante destacar que su entrada en vigor consolidó la firma electrónica cualificada de los registradores como el único método de validación de los asientos registrales, sustituyendo definitivamente la firma manual en los libros físicos. Con esta medida, España se ha posicionado como uno de los

---

<https://www.abogacia.es/actualidad/noticias/los-registros-de-la-propiedad-y-mercantiles-culminan-su-total-digitalizacion/>; última consulta 07/11/2024)

<sup>11</sup> El Derecho. (2024, 14 de mayo). *Los Registros de la Propiedad y Mercantiles inician una nueva era digital gracias a la innovación tecnológica* (disponible en <https://elderecho.com/los-registros-de-la-propiedad-y-mercantiles-inician-una-nueva-era-digital-gracias-a-la-innovacion-tecnologica/>; última consulta 07/11/2024)

<sup>12</sup> Revista Registradores. (2024, 14 de mayo). *La digitalización de los registros y su importancia para los procesos* (disponible en <https://revistaregistradores.es/la-digitalizacion-de-los-registros-y-su-importancia-para-los-procesos/>; última consulta 23/10/2024)

países con un sistema registral completamente digitalizado, garantizando una mayor eficiencia, accesibilidad y seguridad jurídica para los ciudadanos y profesionales del sector.<sup>13</sup>

### ○ 3.2. El Registro Electrónico: Innovaciones clave

Como veníamos mencionando en el apartado anterior, la digitalización de los Registros de la Propiedad ha generado una serie de avances importantes acorde con la Ley 11/2023, los cuales han actualizado y hecho más eficiente la gestión registral.

Una de las principales innovaciones ha sido la implementación del folio real electrónico, el cual sustituye los tradicionales libros físicos y posibilita que todos los asientos registrales se almacenen en formato digital. Permitiendo así un acceso más rápido y seguro a los datos legales de cada finca registral, aumentando la eficiencia y disminuyendo los tiempos de consulta.<sup>14</sup>

Además, la utilización de la firma electrónica cualificada por parte de los registradores ha fortalecido la autenticidad e integridad de los documentos digitales, proporcionando mayores garantías jurídicas tanto a individuos como a empresas. Este avance se complementa con la creación de una sede electrónica unificada, que posibilita a los usuarios realizar consultas, presentar documentos telemáticamente y adquirir información registral sin necesidad de desplazarse físicamente, mejorando la accesibilidad y la transparencia del servicio.<sup>15</sup>

Otro aspecto a destacar es la publicidad registral dinámica, que proporciona información en tiempo real acerca de la titularidad y las cargas de las fincas registrales. Para proteger toda esta información, los Registros han implementado estrictas medidas de seguridad y protección de datos, alineadas con el Esquema Nacional de Seguridad, garantizando la privacidad e integridad de la información gestionada.<sup>16</sup>

---

<sup>13</sup> ElDerecho.com. (2024, 14 de mayo). *Los Registros de la Propiedad y Mercantiles inician una nueva era digital gracias a la innovación tecnológica* (disponible en <https://elderecho.com/los-registros-de-la-propiedad-y-mercantiles-inician-una-nueva-era-digital-gracias-a-la-innovacion-tecnologica/>; última consulta 07/11/2024)

<sup>14</sup> Registradores Comunidad Valenciana. (2023). *Arranca la total digitalización del sistema registral: el papel deja paso al folio electrónico* (disponible en <https://registradorescomunidadvalenciana.org/2024/05/arranca-la-total-digitalizacion-del-sistema-registral-el-papel-deja-paso-al-folio-electronico/>; última consulta 25/11/2024)

<sup>15</sup> Registradores. (2023). *Los Registros de la Propiedad y Mercantiles han iniciado una nueva era digital que combina la innovación tecnológica con la atención presencial* (disponible en <https://www.registradores.org/-/los-registros-de-la-propiedad-y-mercantiles-han-iniciado-una-nueva-era-digital-que-combina-la-innovacion-tecnologica-con-la-atencion-presencial/>; última consulta 25/11/2024)

<sup>16</sup> Ulloa Gestión. (2023) *La evolución de los Registros de la Propiedad en la era digital* (disponible en <https://www.ulloagestion.com/evolucion-registros-propiedad/>; última consulta 27/11/2024)

### ○ 3.3. Procedimientos telemáticos y sede electrónica

Entre los servicios telemáticos destacados se encuentra la posibilidad de presentar documentos electrónicos para su inscripción registral. Los usuarios pueden enviar documentos electrónicamente a través del portal en línea del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, facilitando los procesos y minimizando los tiempos de espera. También se ha introducido el servicio "¿Cómo va lo mío?", donde los usuarios pueden rastrear el estado de sus solicitudes en tiempo real, agregando una capa de transparencia y control sobre los procesos.<sup>17</sup>

La plataforma electrónica unificada simplifica el acceso a diversos servicios, tales como la obtención de notas simples informativas, certificaciones registrales y la verificación de códigos seguros de verificación. Dicha plataforma digital está diseñada para garantizar la protección y confidencialidad de los datos, cumpliendo así, con los estándares establecidos por la normativa vigente. Según el Ministerio de Justicia, el Registro de la Propiedad proporciona seguridad jurídica a los derechos inscritos, promoviendo la seguridad y agilidad del tráfico jurídico y minimizando los costes de transacción.<sup>18</sup>

La implementación de estos procedimientos telemáticos y la sede electrónica responde a las directrices establecidas por la Ley 11/2023, la cual como hemos mencionado anteriormente, promueve la digitalización de las actuaciones notariales y registrales. Además, busca modernizar el sistema registral español, haciéndolo más accesible y eficiente para todos los usuarios. Como señala el Colegio de Registradores, el Registro de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles será completamente electrónico, abierto a la ciudadanía y accesible a través de una sede electrónica única.<sup>19</sup>

---

<sup>17</sup> Registradores de España. (2023). *Los Registros de la Propiedad y Mercantiles han iniciado una nueva era digital que combina la innovación tecnológica con la atención presencial* (disponible en <https://www.registradores.org/-/los-registros-de-la-propiedad-y-mercantiles-han-iniciado-una-nueva-era-digital-que-combina-la-innovaci%C3%B3n-tecnol%C3%B3gica-con-la-atenci%C3%B3n-presencial>; última consulta 27/11/2024)

<sup>18</sup> Ministerio de Justicia. (2023). *Registro de la Propiedad* (disponible en <https://www.mjusticia.gob.es/es/ciudadania/registros/propiedad-mercantiles/registro-propiedad>; última consulta 27/11/2024)

<sup>19</sup> Registradores de España. (2023). *Un Registro de la Propiedad y Mercantil completamente electrónico y abierto a los ciudadanos: Líneas básicas de la trasposición de las últimas directivas europeas* (disponible en <https://www.registradores.org/-/un-registro-de-la-propiedad-y-mercantil-completamente-electr%C3%B3nico-y-abierto-a-los-ciudadanos-l%C3%ADneas-b%C3%AAsicas-de-la-trasposici%C3%B3n-de-las-%C3%BAltimas-dir-ectivas-europeas>; última consulta 27/11/2024)

- **3.4. El Folio Real Electrónico: Implementación, Funcionamiento, Asientos Accesorios e Interoperabilidad**

La implementación del Folio Real Electrónico en los Registros de la Propiedad representa un paso decisivo en la modernización del sistema registral, ya que promueve una gestión más eficiente, accesible y transparente de la información inmobiliaria. La Ley 11/2023 establece que cada finca debe contar con un folio real en soporte digital que recoja todo su historial registral, reemplazando los antiguos libros en papel y permitiendo una administración más ágil y segura.<sup>20</sup>

Esta digitalización no solo optimiza la gestión registral, sino que también facilita una publicidad registral más dinámica y accesible. Gracias a ello, ciudadanos y profesionales pueden consultar en tiempo real el estado de titularidad y las cargas que afectan a una propiedad, lo que fortalece la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias.

Desde un punto de vista operativo, el Folio Real Electrónico debe abrirse en distintos supuestos, como la inmatriculación de una finca o cualquier otra modificación registral, incluso cuando se trate de asientos accesorios, como la cancelación de cargas o la modificación de linderos. La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha determinado que estos asientos ya no pueden practicarse en los libros en papel, sino únicamente en el nuevo sistema digital.<sup>21</sup>

El procedimiento de apertura del folio se formaliza mediante una inscripción que se incorpora al historial de la finca con un número correlativo. En los casos de fincas de nueva inmatriculación, el asiento de apertura debe incluir la descripción de la finca, su georreferenciación con Código Seguro de Verificación (CSV) y, si aplica, su referencia catastral. Además, debe constar expresamente que la apertura se realiza con motivo de la inmatriculación, dejando los detalles sustantivos para el asiento posterior.<sup>22</sup>

---

<sup>20</sup> Registradores de España. (2023). *Un Registro de la Propiedad y Mercantil completamente electrónico y abierto a los ciudadanos: Líneas básicas de la trasposición de las últimas directivas europeas* (disponible en <https://www.registradores.org/-/un-registro-de-la-propiedad-y-mercantil-completamente-electr%C3%B3nico-y-a-bierto-a-los-ciudadanos-l%C3%ADneas-b%C3%A1sicas-de-la-trasposici%C3%B3n-de-las-%C3%BAltimas-directivas-europeas>; última consulta 27/11/2024)

<sup>21</sup> Delgado, J. (2024). *Posibles modelos de apertura de folio real electrónico (Ley 11/2023)*. Regispro. (disponible en <https://regispro.es/j-delgado-posibles-modelos-de-apertura-de-folio-real-electronico-ley-11-2023/>; última consulta 12/03/2025)

<sup>22</sup> Id.

En el caso de fincas previamente inscritas en papel, la apertura del folio implica trasladar al sistema digital un extracto de la descripción, la titularidad y las cargas vigentes hasta la fecha. En estos casos, el asiento de apertura debe reflejar que el folio en papel queda cerrado, aunque su contenido seguirá teniendo validez jurídica y, en caso de discrepancia con la versión digital, prevalecerá la información original registrada en papel.

El cierre de los folios en papel ha sido un proceso automático y generalizado, sin necesidad de diligencias individuales. A partir de la apertura del Folio Real Electrónico, todas las inscripciones, anotaciones y notas marginales deben practicarse exclusivamente en el nuevo sistema digital, consolidando así un modelo registral más eficiente y alineado con los avances tecnológicos actuales.

En este contexto, el artículo 238.2 de la Ley Hipotecaria establece una excepción a la obligación de apertura del folio real electrónico al señalar que este se generará en cualquier operación registral sobre una finca, excepto en el caso de asientos accesorios. Sin embargo, la norma no detalla qué se considera un asiento accesorio, lo que ha llevado a distintas interpretaciones.<sup>23</sup>

Dado que se trata de una excepción a la regla general, su aplicación debe ser restrictiva, lo que significa que no pueden considerarse como asientos accesorios aquellos que poseen una entidad propia y efectos jurídicos sustantivos. En este sentido, inscripciones como la cancelación de una hipoteca, la extinción de una condición resolutoria, la prórroga de una anotación preventiva o la conversión de un embargo preventivo en ejecutivo no pueden catalogarse como accesorios, ya que cada uno de ellos tiene su propia causa jurídica, efectos jurídicos concretos y requiere una calificación independiente.<sup>24</sup>

Por otro lado, sí podrían considerarse asientos accesorios aquellas notas marginales de mera referencia, que únicamente sirven para relacionar asientos sin producir efectos jurídicos propios. Estas notas no alteran la situación registral ni requieren calificación registral sustantiva.

---

<sup>23</sup>Delgado, J. (2024). *¿Qué asientos accesorios pueden practicarse sin abrir folio real electrónico?* Regispro. (disponible en <https://regispro.es/j-delgado-que-asientos-accesorios-pueden-practicarse-sin-abrir-folio-real-electronico/>; última consulta 12/03/2025)

<sup>24</sup> Id.

En una posición intermedia se encuentran las notas marginales de cancelación de asientos caducados, cuya interpretación es más compleja. Aunque su finalidad es depurar el folio registral, un asiento caducado deja de producir efectos jurídicos por sí solo, incluso sin necesidad de una cancelación formal. No obstante, esto no significa que estas notas carezcan totalmente de valor, ya que una cancelación errónea podría producir efectos jurídicos indeseados y quedar bajo la salvaguardia de los tribunales.<sup>25</sup>

Además, el cómputo de plazos de caducidad no siempre es sencillo, pudiendo requerir una calificación precisa del registrador, como han confirmado distintas sentencias del Tribunal Supremo. En este sentido, se ha reconocido que una nota marginal de expedición de certificación ejecutiva puede prorrogar una anotación de embargo, lo que demuestra la importancia de interpretar correctamente estos asientos.

Si se considerara que estas notas marginales son asientos accesorios en el sentido del artículo 238.2 LH, ello permitiría no abrir un folio real electrónico para practicarlas. Sin embargo, el artículo 238.3 LH establece que todos los asientos registrales, sean principales o accesorios, deben constar en soporte digital y firmarse electrónicamente. Además, advierte expresamente que solo los asientos extendidos conforme a esta normativa producirán efectos jurídicos.<sup>26</sup>

Asimismo, el artículo 241.2 LH, aplicable a cualquier alteración registral, exige la generación de un documento electrónico con información estructurada que contenga la descripción actualizada de la finca y demás datos relevantes. Por tanto, incluso para la cancelación de un asiento caducado, el sistema requiere la generación de este documento y su firma electrónica cualificada.

Si se tienen en cuenta estos requisitos, la interpretación más congruente con la normativa es que incluso los asientos accesorios, como las notas marginales de cancelación de asientos caducados, requieren la apertura del folio real electrónico, ya que es la única manera de garantizar la trazabilidad y la integridad de la información registral.

Además de su impacto en la modernización de los registros, la implementación del Folio Real Electrónico está estrechamente vinculada a la interoperabilidad con otras administraciones y

---

<sup>25</sup> Delgado, J. (2024). *¿Qué asientos accesorios pueden practicarse sin abrir folio real electrónico?* Regispro. (disponible en <https://regispro.es/j-delgado-que-asientos-accesorios-pueden-practicarse-sin-abrir-folio-real-electronico/>; última consulta 12/03/2025)

<sup>26</sup> Id.

entidades. La digitalización ha permitido el desarrollo del Sistema de Interconexión de Registros, una infraestructura diseñada por la Administración Electrónica que facilita la transmisión segura de asientos electrónicos entre los distintos organismos públicos. Esta integración garantiza la conformidad legal de los procedimientos y mejora la eficacia en la comunicación de datos, reduciendo duplicidades y errores en la gestión registral.<sup>27</sup>

A nivel europeo, la interoperabilidad también juega un papel esencial en la armonización de los sistemas de Registro de la Propiedad. Iniciativas como IMOLA (Interconnection Model for Land Registries) buscan estandarizar los registros entre los Estados miembros de la Unión Europea, facilitando las transacciones transfronterizas y promoviendo un mercado inmobiliario más integrado y seguro.

### ○ 3.5. Impacto en los procedimientos notariales

Tanto el funcionamiento de las notarías como su relación con los Registros de la Propiedad y Mercantiles han sufrido una transformación significativa debido a la digitalización. Esto ha permitido una comunicación más eficiente entre notarios y registradores, optimizando el intercambio de documentación y reforzando la seguridad jurídica en los trámites inmobiliarios y societarios. Una de los principales avances introducidos por la digitalización ha sido la posibilidad de remitir documentos autorizados, como escrituras de compraventa, hipotecas o actos societarios, directamente a los registros mediante sistemas telemáticos sin necesidad de acudir presencialmente. De esta manera se reducen los tiempos de tramitación y se garantiza que la información registral sea actualizada de manera inmediata, minimizando así los posibles conflictos en la titularidad o las cargas de los inmuebles.<sup>28</sup>

Otro aspecto clave en este proceso ha sido la consolidación del Índice Único Informatizado, gestionado por el Consejo General del Notariado. Este índice centraliza de manera estructurada los actos notariales con trascendencia registral y tributaria y facilita el acceso de los registradores a la información necesaria para calificar e inscribir los documentos, promoviendo así una mayor transparencia y trazabilidad en los procedimientos notariales y

---

<sup>27</sup> Administración Electrónica de España. (2023). *Sistema de Interconexión de Registros (SIR)* (disponible en <https://administracionelectronica.gob.es/ctt/verPestanaGeneral.htm?idIniciativa=sir>; última consulta 07/12/2024)

<sup>28</sup> Notarios y Registradores. (2024). *Presentación telemática en los registros de la propiedad y mercantiles*. (disponible en <https://www.notariosyregistradores.com/doctrina/ARTICULOS/presentaciontelematicaregistros.htm>; última consulta 07/12/2024)

registrales. Esta interoperabilidad permite que los registradores puedan consultar los datos de manera ágil y segura, lo que reduce los tiempos y riesgos de errores administrativos.<sup>29</sup>

Por otra parte, se introdujo otra gran mejora basada en la capacidad de autorizar algunos actos notariales por videoconferencia y firma electrónica cualificada, incluida la constitución de sociedades mediante aportaciones dinerarias o nombramientos y apoderamientos mercantiles. Estos documentos pueden enviarse inmediatamente al Registro Mercantil para su inscripción una vez que han sido firmados electrónicamente por el notario, ahorrando viajes innecesarios y reduciendo de manera significativa el periodo de tramitación. Esta tendencia innovadora ha sido particularmente útil en el sector de la inversión extranjera.<sup>30</sup>

La expedición de copias electrónicas autorizadas de documentos notariales ha sido otro de los cambios que han facilitado la gestión registral. Estas copias, que incluyen un Código Seguro de Verificación (CSV) y sello de tiempo, pueden ser enviadas electrónicamente a los registros para su posterior inscripción. Con ello, se agilizan procedimientos como la inscripción de herencias, la cancelación de hipotecas o la modificación de sociedades, reduciendo costes y tiempos en la interacción entre notarías y registros. Esta medida ha permitido que el acceso a la información y la ejecución de trámites sean más rápidos y eficientes.<sup>31</sup>

No obstante, a pesar de que los procedimientos notariales están digitalizados e integrados con el sistema registral, aún quedan muchos problemas por resolver. La constante innovación en tecnología requiere una renovación perpetua de las infraestructuras y una formación especializada para los profesionales en esta área. Además, proteger los datos personales y garantizar la seguridad de la información transmitida son ahora prioridades esenciales en este nuevo entorno digital. La fiabilidad y coherencia de todos los procedimientos electrónicos en lo notarial y registral dependen, en gran medida, de la adecuada implementación de mecanismos de ciberseguridad, así como del cumplimiento de las normativas de protección de datos, lo cual supone un gran reto en este sector.

---

<sup>29</sup> Notarios y Registradores. (2024). *Firma electrónica y digitalización de los procesos registrales* (disponible en <https://www.notariosyregistradores.com/web/tag/firma-electronica>; última consulta 07/12/2024)

<sup>30</sup> Baker Tilly. (2024). *Digitalización del derecho de sociedades en España: Ley 11/2023 y sus implicaciones*. (disponible en <https://www.bakertilly.es/publicaciones/digitalizaci%C3%B3n-del-derecho-de-sociedades-en-espa%C3%B1a-le-y-11-2023-y-sus-implicaciones>; última consulta 07/12/2024)

<sup>31</sup> El Notario del Siglo XXI. (2024). *Copia notarial electrónica con código seguro de verificación* (disponible en <https://www.elnotario.es/opinion/opinion/12970-copia-notarial-electronica-con-codigo-seguro-de-verificacion>; última consulta 07/12/2024)

## 4. Seguridad Jurídica en el Registro Electrónico

### ○ 4.1. Principios de seguridad jurídica en el entorno digital

Como hemos mencionado en el apartado anterior, la seguridad jurídica en el ámbito digital es esencial para garantizar que las interacciones electrónicas entre ciudadanos, empresas y entidades públicas se lleven a cabo con confianza, certeza y dentro de un marco legal bien definido. En el caso del Registro Electrónico, este principio se materializa a través de una serie de elementos fundamentales que fortalecen la transparencia, la confianza y la eficacia del sistema.

Uno de los aspectos más importantes es la integridad de la información, que garantiza que los datos guardados y transmitidos en los registros electrónicos permanezcan intactos, sin alteraciones no autorizadas. Esto es especialmente relevante en un entorno donde la información inmobiliaria debe reflejar con precisión la situación jurídica de cada propiedad. De acuerdo con la Ley 39/2015, de 1 de octubre, es responsabilidad de las administraciones públicas garantizar la seguridad e integridad de los datos que manejan en sus registros electrónicos. Lo que implica establecer medidas técnicas que eviten cualquier tipo de modificación indebida durante el almacenamiento o la transmisión de los datos.<sup>32</sup>

Por otra parte, la autenticidad es fundamental para confirmar la identidad de las partes involucradas en las transacciones digitales. Mediante el uso de firmas electrónicas y certificados digitales, se asegura que la información y los documentos provengan de fuentes legítimas, reforzando así la confianza en el sistema. La Orden PCM/1382/2021, que regula el funcionamiento del Registro Electrónico General de la Administración General del Estado, subraya la necesidad de mecanismos que verifiquen la autenticidad de las comunicaciones electrónicas y prevengan posibles fraudes.<sup>33</sup>

Asimismo, la confidencialidad es un pilar fundamental, ya que protege los datos sensibles de accesos no autorizados. Las administraciones públicas deben implementar sistemas que restrinjan el acceso a la información únicamente a personas autorizadas, garantizando así la privacidad de los ciudadanos y la seguridad de los procesos administrativos. La Ley Orgánica 3/2018, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, establece un

---

<sup>32</sup> Ministerio de Hacienda y Función Pública. (2023). *Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas* (disponible en <https://www.hacienda.gob.es/DocLeyes/repositorio%20normativa/46938.htm>; última consulta 22/12/2024)

<sup>33</sup> Boletín Oficial del Estado (BOE). (2021). *Orden PCM/1382/2021, de 9 de diciembre, por la que se regula el funcionamiento del Registro Electrónico General de la Administración General del Estado* (disponible en <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2021-20477>; última consulta 22/12/2024)

marco normativo claro sobre cómo manejar y proteger estos datos en el ámbito digital, asegurando que se respete la privacidad en todas las interacciones electrónicas.<sup>34</sup>

Otro principio esencial es la disponibilidad de los sistemas electrónicos. Los registros deben mantenerse en funcionamiento y accesibles siempre que los ciudadanos o las administraciones los requieran. Para ello, es fundamental que las plataformas dispongan de una infraestructura tecnológica robusta y planes de contingencia que garanticen la continuidad de los servicios, incluso en situaciones de emergencia. La Orden PCM/1382/2021 destaca que los registros electrónicos deben mantenerse accesibles en todo momento, salvo interrupciones programadas o incidentes de fuerza mayor.<sup>35</sup>

La transparencia también ocupa un lugar central en el funcionamiento del Registro Electrónico. Este principio requiere que todas las operaciones realizadas dentro del sistema sean trazables y auditables, permitiendo que cualquier actividad sea revisada en caso de necesidad. La Ley 39/2015 fomenta la trazabilidad en los registros electrónicos, garantizando que todas las actuaciones administrativas queden documentadas y puedan ser verificadas en un futuro.<sup>36</sup>

Por último, la accesibilidad garantiza que todos los ciudadanos, independientemente de sus condiciones, puedan hacer uso de los servicios del registro electrónico sin barreras. Esto incluye la obligación de diseñar plataformas digitales inclusivas, adaptadas a personas con discapacidades, siguiendo los principios de accesibilidad universal. La misma Ley 39/2015 enfatiza que las administraciones públicas deben facilitar la interacción con los registros para todos los ciudadanos, eliminando cualquier tipo de obstáculo.

#### ○ **4.2. Mecanismos de protección: Firma electrónica cualificada**

La firma electrónica cualificada se ha convertido en un elemento indispensable para garantizar la seguridad jurídica en el entorno digital. Este tipo de firma, es regulada por el Reglamento (UE) n.º 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS), tiene la misma validez legal que una firma manuscrita y garantiza la autenticidad e integridad de los documentos

---

<sup>34</sup> Boletín Oficial del Estado (BOE). (2021). *Orden PCM/1382/2021, de 9 de diciembre, por la que se regula el funcionamiento del Registro Electrónico General de la Administración General del Estado* (disponible en <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2021-20477>; última consulta 22/12/2024)

<sup>35</sup> Ministerio de Hacienda y Función Pública. (2023). *Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas* (disponible en <https://www.hacienda.gob.es/DocLeyes/repositorio%20normativa/46938.htm>; última consulta 22/12/2024)

<sup>36</sup> Id.

electrónicos. Para lograr esto, la firma electrónica cualificada debe crearse con un dispositivo especial y estar respaldada por un certificado digital emitido por un prestador de servicios de confianza cualificado.<sup>37</sup>

En España, la Ley 6/2020, que adapta la normativa nacional al Reglamento eIDAS, ha reforzado la importancia de la firma electrónica cualificada en procesos clave como los del Registro de la Propiedad. Esta ley establece estándares muy estrictos para el uso de este tipo de firmas, asegurando que cualquier documento electrónico firmado tenga plena validez jurídica. Este nivel de seguridad es indispensable en el ámbito registral, ya que las transacciones implican información sensible y un alto grado de responsabilidad legal.

El Colegio de Registradores de España juega un papel central en este proceso, ya que actúa como prestador de servicios de confianza. Los registradores utilizan certificados digitales emitidos por este organismo para garantizar que todos los documentos y asientos registrales estén firmados electrónicamente con las máximas garantías de seguridad. Esto no solo agiliza el proceso administrativo, sino que también elimina la necesidad de soporte en papel, reduciendo el riesgo de manipulación y mejorando la sostenibilidad. Además, estos documentos firmados electrónicamente quedan automáticamente bajo la salvaguarda de los tribunales, reforzando la protección jurídica de las transacciones.<sup>38</sup>

Gracias a la implementación de la firma electrónica cualificada, los ciudadanos y profesionales pueden acceder en tiempo real a la información registral mediante sistemas de publicidad dinámica online. Este avance ha incrementado la transparencia en las transacciones inmobiliarias y mercantiles, ya que los usuarios pueden consultar de manera inmediata y segura el estado de titularidades, cargas y otros datos relevantes. Además, esta herramienta es esencial para fomentar la interoperabilidad entre diferentes registros, asegurando que la información compartida entre instituciones sea válida y fiable no solo en el ámbito nacional, sino también a nivel europeo.<sup>39</sup>

---

<sup>37</sup> Parlamento Europeo y Consejo de la Unión Europea. (2014). *Reglamento (UE) n.º 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*. Diario Oficial de la Unión Europea. (disponible en <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/?uri=CELEX%3A32014R0910>; última consulta 29/12/2024)

<sup>38</sup> Colegio de Registradores de España. (s.f.). *Firma electrónica en el Colegio de Registradores* (disponible en <https://www.registradores.org/el-colegio/firma-electronica>; última consulta 29/12/2024)

<sup>39</sup> Gobierno de España. (s.f.). *Base legal de la firma electrónica en España*. Portal Firma (disponible en <https://firmaelectronica.gob.es/Home/Ciudadanos/Base-Legal.html>; última consulta 29/12/2024)

La firma electrónica cualificada no solo ofrece garantías legales a nivel interno, sino que también cumple un papel destacado en el contexto internacional. En virtud del Reglamento eIDAS, cualquier documento firmado electrónicamente en España con una firma cualificada es reconocido como válido en otros Estados miembros de la Unión Europea. Esto fomenta la confianza en las transacciones transfronterizas y facilita el desarrollo de un mercado único digital, especialmente en el ámbito inmobiliario, donde las transacciones internacionales son cada vez más comunes.<sup>40</sup>

#### ○ 4.3. Riesgos y desafíos en la seguridad electrónica

La digitalización de los Registros de la Propiedad y Mercantiles en España ha traído numerosos beneficios, como una mayor accesibilidad, rapidez en los trámites y transparencia. Sin embargo, esta transformación también plantea riesgos y retos importantes en términos de seguridad electrónica que deben abordarse para garantizar la integridad del sistema y la confianza de los usuarios.

Uno de los riesgos más relevantes son las amenazas cibernéticas, que han incrementado en los últimos años. Los registros electrónicos, al manejar datos e información sensible, son objetivos potenciales de ataques como el “ransomware”, en el que los ciberdelincuentes cifran la información y exigen un rescate para su liberación. Este tipo de ataques ha afectado a instituciones de todo el mundo, comprometiendo la operatividad de servicios clave y generando pérdidas económicas y reputacionales.

Otro desafío significativo es asegurar la integridad y autenticidad de la información almacenada en los registros electrónicos. La digitalización implica que toda la información registral se almacene en formato electrónico, lo que plantea riesgos de manipulación o alteración indebida de los datos. A pesar de las medidas de seguridad existentes, garantizar la inmutabilidad de la información sigue siendo un reto. Tecnologías emergentes como el blockchain se están estudiando como una solución viable, ya que permiten crear registros inalterables y trazables. Sin embargo, su implementación en los registros de la propiedad aún

---

<sup>40</sup> Parlamento Europeo y Consejo de la Unión Europea. (2014). *Reglamento (UE) n.º 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*. Diario Oficial de la Unión Europea (disponible en <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/?uri=CELEX%3A32014R0910>; última consulta 29/10/2024)

se encuentra en una fase inicial, y será necesario superar barreras técnicas y legales para su adopción.<sup>41</sup>

Otro aspecto con gran relevancia es la protección de datos personales. Los registros contienen información sensible sobre la titularidad de bienes, hipotecas y otros derechos, por lo que cualquier fallo de seguridad podría causar grandes problemas. El cumplimiento del Reglamento General de Protección de Datos (RGPD) y la Ley Orgánica de Protección de Datos (LOPDGDD) es esencial para prevenir filtraciones y garantizar que la información de los ciudadanos esté protegida. Para ello, las instituciones responsables de los registros deben implementar controles estrictos para limitar el acceso a los datos y garantizar que los sistemas sean capaces de detectar y prevenir cualquier intento de acceso no autorizado.<sup>42</sup>

Además de los aspectos técnicos, uno de los mayores desafíos es mantener la confianza del usuario en las plataformas digitales. La transición hacia sistemas electrónicos requiere que los ciudadanos y profesionales confíen plenamente en la seguridad y fiabilidad del registro. Incidentes como filtraciones de datos o errores en los sistemas podrían debilitar esta confianza, afectando negativamente la percepción del sistema registral.

Para reducir dichos riesgos, se han implementado distintas medidas entre las que podemos destacar la ciberseguridad proactiva, la cual incluye la monitorización constante de los sistemas, la actualización periódica del software y la realización de auditorías regulares para detectar vulnerabilidades. Por otra parte, llevar a cabo una formación y concienciación para los empleados encargados de los registros y para los usuarios, fomentando buenas prácticas en seguridad digital, como el uso de contraseñas seguras y la identificación de intentos de phishing, también juega otro papel muy importante a la hora de mitigar estos riesgos. Asimismo, con la implementación de tecnologías avanzadas como el blockchain y la inteligencia artificial también se espera reforzar aún más la seguridad de los registros.<sup>43</sup>

---

<sup>41</sup> Madrid Salinas Abogados. (2024, 30 de septiembre). *El Uso de Blockchain en el Registro de la Propiedad: Implicaciones Jurídicas en la Seguridad de las Transacciones*. MS Legal (disponible en <https://mslegal.es/abogado-derecho-civil-sevilla-inmobiliario-registral-uso-blockchain-registro-propiedad-implicaciones-juridicas-seguridad-transacciones/>; última consulta 09/01/2025)

<sup>42</sup> Redacción Cinco Días. (2024, 28 de noviembre). *El ICAM lanza una guía de ciberseguridad para prevenir las amenazas digitales en el sector legal*. Cinco Días (disponible en <https://cincodias.elpais.com/legal/2024-11-28/el-icam-lanza-una-guia-de-ciberseguridad-para-prevenir-los-hackeos-en-el-sector-legal.html>; última consulta 09/01/2025)

<sup>43</sup> Madrid Salinas Abogados. (2024, 30 de septiembre). *El Uso de Blockchain en el Registro de la Propiedad: Implicaciones Jurídicas en la Seguridad de las Transacciones*. MS Legal (disponible en <https://mslegal.es/abogado-derecho-civil-sevilla-inmobiliario-registral-uso-blockchain-registro-propiedad-implicaciones-juridicas-seguridad-transacciones/>; última consulta 09/01/2025)

## 5. Análisis de Resoluciones Recientes

### ○ 5.1. Resolución de 15 de agosto de 2023: Implementación del Registro Electrónico

El 15 de agosto de 2023, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública publicó una resolución esencial para la actualización del Registro de la Propiedad en España. Este documento, dentro del marco de la Ley 11/2023, dicta las pautas requeridas para la puesta en marcha del Registro Electrónico. Dicha resolución tenía como objetivo principal asegurar una transición organizada desde un modelo tradicional el cual estaba fundamentado en papel, hacia un ambiente digital que mejore la eficiencia, la seguridad y la transparencia del sistema registral español.

La resolución define con detalle las etapas de implementación del Registro Electrónico y establece un calendario que permitirá una adopción progresiva de las tecnologías necesarias. El primer paso se centra en la digitalización de los asientos registrales mediante la firma electrónica cualificada, un elemento esencial para garantizar la autenticidad y la integridad de los documentos inscritos. Aunque esta fase supone un avance tecnológico significativo, se ha optado por mantener de manera transitoria la impresión en papel de los libros registrales. Esto responde a la necesidad de facilitar la adaptación gradual tanto de los registradores como de los usuarios al nuevo sistema y evitar posibles interrupciones en los servicios. Además, esta medida permite que los registradores, puedan complementar la firma electrónica con la firma manual, asegurando la continuidad y fiabilidad del proceso.<sup>44</sup>

En una etapa posterior, la resolución contempla la creación de un repositorio electrónico centralizado, donde se almacenarán los documentos presentados en papel tras su digitalización. Esta base de datos no solo permitirá un acceso más ágil a la información registral, sino que también estandarizará los datos a través de la cumplimentación obligatoria de campos determinados por la Dirección General. Este enfoque busca uniformar la gestión de los registros y mejorar la capacidad de análisis y consulta de la información, algo que será fundamental para optimizar la interoperabilidad con otros sistemas nacionales e internacionales.

El calendario de implementación propuesto en la resolución mencionada destaca la importancia de garantizar una transición ordenada y sin interrupciones. Para ello, se autoriza

---

<sup>44</sup> BOE. (2023). *Resolución de 15 de agosto de 2023* (disponible en <https://www.boe.es/boe/dias/2023/08/15/pdfs/BOE-A-2023-18463.pdf>; última consulta 09/01/2025)

la realización de proyectos piloto en hasta 25 oficinas registrales distribuidas por el territorio español. Estas pruebas permitirán evaluar el funcionamiento de las nuevas herramientas tecnológicas en un entorno controlado antes de su despliegue general. Durante los días en los que se lleven a cabo las transiciones, así como el día siguiente, se considerarán inhábiles a efectos registrales, lo que garantizará que los plazos de calificación y despacho no se vean afectados. Además, se prevé una ampliación temporal de treinta días hábiles en los plazos durante el primer mes de funcionamiento de cada fase, con el fin de adaptarse a los posibles retos técnicos u operativos que puedan surgir.<sup>45</sup>

Sin embargo, este ambicioso proceso de digitalización no está exento de desafíos. Uno de los principales retos identificados es la necesidad de formar y capacitar al personal registral para que pueda adaptarse al uso de las nuevas tecnologías. Además, la interoperabilidad entre los registros de la propiedad y otros sistemas administrativos es una tarea compleja, que requiere un enfoque coordinado y una inversión significativa en infraestructura tecnológica. Por último, la seguridad de los datos registrales será una prioridad absoluta, ya que la digitalización de la información podría aumentar su vulnerabilidad frente a ciberataques. La Dirección General ha hecho hincapié en la implementación de medidas avanzadas de ciberseguridad para mitigar estos riesgos y garantizar la protección de los datos personales y registrales.<sup>46</sup>

El impacto de esta resolución trasciende el ámbito estrictamente técnico o administrativo. La implementación del Registro Electrónico supondrá un cambio radical en la forma en que los ciudadanos y los profesionales acceden a los servicios registrales. Con la digitalización completa, los usuarios podrán consultar información en tiempo real, realizar trámites de manera remota y acceder a servicios más rápidos y eficientes. Además, desde una perspectiva medioambiental, la eliminación del papel en los procedimientos registrales representa un paso significativo hacia la sostenibilidad, reduciendo el impacto ambiental de estas operaciones.<sup>47</sup>

En el contexto europeo, esta resolución también posiciona a España como un referente en la modernización de los registros públicos. La interoperabilidad con otros sistemas internacionales, especialmente en el marco del Reglamento eIDAS y de proyectos como

---

<sup>45</sup> BOE. (2023). *Resolución de 15 de agosto de 2023* (disponible en <https://www.boe.es/boe/dias/2023/08/15/pdfs/BOE-A-2023-18463.pdf>; última consulta 09/01/2025)

<sup>46</sup> El Economista. (2023). *Cuenta atrás para la implantación del Registro de la Propiedad digital* (disponible en <https://www.eleconomista.es/legal/noticias/12445971/09/23/cuenta-atras-para-la-implantacion-del-registro-de-la-propiedad-digital.html>; última consulta 23/01/2025)

<sup>47</sup> Id.

IMOLA, permitirá que los documentos y datos registrados en España sean reconocidos en otros países de la Unión Europea. Esto no solo facilitará las transacciones transfronterizas, sino que también reforzará la confianza en el mercado único digital.<sup>48</sup>

○ **5.2. Resolución de 7 de julio de 2023: Folio real electrónico**

El 7 de julio de 2023, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP) emitió una resolución que establece el calendario de implantación de las reformas tecnológicas necesarias para la creación de los registros electrónicos, en consonancia con la Ley 11/2023, de 8 de mayo. Dicha resolución define las fases y plazos para la adopción del folio real electrónico, un componente esencial en la digitalización de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles en España.<sup>49</sup>

La resolución distingue entre aspectos procedimentales y tecnológicos de la reforma registral. Los aspectos tecnológicos que pueden anticiparse a la entrada en vigor de la nueva normativa incluyen la firma electrónica de los asientos, la creación y visualización del folio real electrónico, y la digitalización de los documentos en papel.

El calendario de implantación se estructura en dos fases principales. La Fase A, programada entre octubre y diciembre de 2023, la cual implica incluir la firma electrónica de todos los asientos y documentos registrales, conforme al nuevo artículo 241 de la Ley Hipotecaria. Aunque los asientos se firmen electrónicamente, se mantendrá la impresión en los libros registrales en soporte papel como medida transitoria. Por otro lado, encontramos la Fase B, prevista para el primer trimestre de 2024, contempla la digitalización de todos los documentos presentados en soporte papel, la creación de un repositorio de archivos electrónicos con información actualizada y la cumplimentación obligatoria de los campos determinados por la Dirección General, según el artículo 242 de la Ley Hipotecaria.<sup>50</sup>

Como ya hemos mencionado en apartados anteriores, la implementación del folio real electrónico representa un avance significativo en la modernización del sistema registral español. Este instrumento permitirá una gestión más eficiente y segura de la información

---

<sup>48</sup> Id.

<sup>49</sup> Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. (2023). *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*. Boletín Oficial del Estado, núm. 194, de 15 de agosto de 2023, páginas 119149 a 119152 (disponible en [https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2023-18463](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2023-18463); última consulta 30/01/2025)

<sup>50</sup> Id.

registral, facilitando el acceso y la interoperabilidad entre diferentes registros y administraciones. No obstante, la transición hacia el folio real electrónico también plantea desafíos, como la necesidad de formación y adaptación del personal registral a las nuevas herramientas digitales, la garantía de la seguridad de los datos y la interoperabilidad con otros sistemas. Para ello, la resolución aborda estos retos estableciendo un calendario de implantación progresivo y autorizando proyectos piloto en hasta 25 oficinas registrales, con el fin de evaluar y ajustar las nuevas funcionalidades antes de su despliegue generalizado.

### ○ 5.3. Otras resoluciones clave en materia de seguridad jurídica

A lo largo de los últimos años, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP) ha emitido una serie de resoluciones que han tenido un impacto significativo en el fortalecimiento de la seguridad jurídica. Estas resoluciones abordan diversos aspectos, desde la implementación de herramientas digitales hasta cuestiones más tradicionales relacionadas con la calificación registral y los procedimientos de inscripción, consolidando un marco normativo moderno y adaptado a las nuevas exigencias tanto sociales como tecnológicas.

Una de las resoluciones más destacadas fue la emitida el 22 de diciembre de 2023, en la que se abordó la validación de firmas electrónicas en documentos mercantiles. Esta resolución se centró específicamente en la firma electrónica utilizada en los certificados de acuerdos societarios, como los de aprobación de cuentas anuales. La Dirección General dejó claro que, conforme al Reglamento (UE) n.º 910/2014, conocido como eIDAS, y la Ley 6/2020, las firmas electrónicas deben cumplir ciertos estándares para ser consideradas válidas. En este caso, se determinó que la ausencia de validación de la firma electrónica invalidaba los efectos jurídicos del documento, subrayando la necesidad de garantizar la autenticidad y la integridad de los documentos electrónicos.<sup>51</sup>

Otra resolución de gran relevancia fue la dictada el 9 de octubre de 2024, que abordó la publicidad registral en relación con el régimen económico-matrimonial de los titulares registrales. En esta decisión, la DGSJFP destacó que el sistema de seguridad jurídica preventiva en España se basa en la publicidad de la titularidad y los derechos reales sobre los bienes inmuebles. Para garantizar esta publicidad, es esencial que el Registro de la Propiedad

---

<sup>51</sup> Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. (2023). *Resolución de 22 de diciembre de 2023, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil X de Madrid, por la que se rechaza el depósito de cuentas de una sociedad correspondiente al ejercicio 2022*. Boletín Oficial del Estado, núm. 38, de 14 de febrero de 2024, pp. 17345–17352. (disponible en [https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2024-2816](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2024-2816); última consulta 28/03/2025)

refleje adecuadamente el régimen económico-matrimonial de los titulares, dado que este puede afectar al ejercicio de los derechos inscritos. La resolución subrayó la responsabilidad tanto de notarios como de registradores en asegurar que esta información sea recopilada y reflejada con precisión, contribuyendo a una mayor transparencia y seguridad en las transacciones inmobiliarias. Esta resolución no solo refuerza la seguridad jurídica, sino que también pone de manifiesto la importancia de un correcto asesoramiento jurídico en las operaciones relacionadas con inmuebles.<sup>52</sup>

Asimismo, la resolución de 11 de junio de 2024 marcó un antes y un después en la digitalización del sistema registral al acordar la entrada en vigor del folio real electrónico en los Registros de la Propiedad. Este instrumento digital, contemplado en la Ley 11/2023, permite un acceso más eficiente y seguro a la información registral, mejorando la interoperabilidad entre distintas administraciones y reforzando la confianza de los ciudadanos en el sistema. La Dirección General destacó que la implementación del folio real electrónico no solo facilita el acceso a la información, sino que también reduce los errores asociados a la gestión manual y fomenta la sostenibilidad al eliminar progresivamente el papel como soporte principal. Esta medida ha sido considerada como un paso fundamental hacia la modernización completa del sistema registral español, alineándose con las tendencias europeas en digitalización administrativa.<sup>53</sup>

En este contexto, destaca la Resolución 276/2024-10.2, que aborda la conservación y recuperación de los asientos registrales tras la entrada en vigor de la Ley 11/2023. La consulta, presentada por la Registradora Mercantil de Madrid IV junto a otros 76 registradores, planteaba una cuestión sobre si después de digitalizar los registros, era necesario conservar copias en papel de los asientos electrónicos para garantizar la continuidad del servicio en caso de pérdida de datos. La Dirección General resolvió que, conforme a los artículos 239 y 241 de la Ley Hipotecaria, el soporte electrónico es el único formato válido para los asientos registrales, ya que las copias impresas carecen de valor legal al no poder verificarse su autenticidad sin los metadatos digitales correspondientes.

---

<sup>52</sup> Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. (2024). *Resolución de 9 de octubre de 2024, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Granada n.º 2 a inscribir una escritura de compraventa*. Boletín Oficial del Estado, núm. 276, de 15 de noviembre de 2024, pp. 147960–147965. (disponible en <https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/15/pdfs/BOE-A-2024-23837.pdf>; última consulta 30/01/2025)

<sup>53</sup> Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. (2024, 11 de junio). *Resolución de 11 de junio de 2024*. Boletín Oficial del Estado (disponible en [https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2024-14266](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2024-14266); última consulta 31/01/2025)

Además, la resolución establece que, en caso de pérdida de un asiento, este solo podrá restaurarse a partir de las copias electrónicas de seguridad almacenadas en los centros de proceso de datos. Si esto no fuera posible, la restauración podrá realizarse utilizando el título presentado, siempre y cuando contenga la nota de despacho registral. Por otro lado, se contempla el uso temporal del soporte papel únicamente en situaciones excepcionales de fallo técnico prolongado, permitiendo que los asientos de presentación se realicen de forma manual hasta que el sistema informático vuelva a estar operativo.<sup>54</sup>

Otro caso relevante fue la Resolución de 23 de mayo de 2022, en la que se abordó un recurso contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Petra a emitir varias notas simples solicitadas por correo electrónico. La DGSJFP evaluó en detalle la normativa sobre publicidad formal y el uso de medios electrónicos en la solicitud y emisión de información registral. En este análisis, se tuvieron en cuenta tanto la Ley Hipotecaria como las disposiciones excepcionales emitidas durante el estado de alarma por la pandemia de COVID-19, las cuales habían permitido temporalmente la solicitud de notas simples por medios electrónicos. La resolución analizó si dichas prácticas podían mantenerse una vez finalizado el estado de alarma y sentó un precedente sobre la viabilidad del uso de herramientas digitales en la publicidad registral.<sup>55</sup>

Por último, la Resolución de 4 de mayo de 2022, en la que se resolvió un recurso interpuesto contra la nota de calificación del Registrador Mercantil XXIII de Madrid, quien había suspendido la inscripción de una escritura pública de constitución de sociedad. La controversia se centró en la acreditación de aportaciones dinerarias y la validez de certificados bancarios electrónicos como prueba suficiente para la inscripción. En su análisis, la DGSJFP examinó la normativa vigente, incluyendo el Reglamento (UE) n.º 910/2014 sobre identificación electrónica y servicios de confianza, así como la Ley 6/2020, que regula diversos aspectos de los servicios electrónicos de confianza. Tras considerar la normativa aplicable, la resolución determinó la suficiencia de los certificados electrónicos aportados

---

<sup>54</sup> Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. (2024, 3 de mayo). *Resolución 276/2024-10.2 sobre la conservación y restauración de asientos registrales conforme a los artículos 239 y 241 de la Ley Hipotecaria*. Boletín Oficial del Estado (última consulta 11/02/2025).

<sup>55</sup> Boletín Oficial del Estado. (2022, 23 de mayo). *Resolución de 23 de mayo de 2022, sobre solicitud de notas simples por medios electrónicos*. Boletín Oficial del Estado (disponible en [https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2022-9807](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2022-9807); última consulta 15/02/2025)

para la inscripción registral, estableciendo un criterio relevante para la validez de documentos digitales en el ámbito mercantil.<sup>56</sup>

## **6. Normativa y funcionamiento del Registro Electrónico**

### **○ 6.1. Principios rectores del Registro Electrónico**

El funcionamiento del Registro Electrónico se basa en principios que garantizan la seguridad y fiabilidad de la información inscrita. Como se menciona en la Disposición Adicional Primera de la Ley Hipotecaria, los registradores deben utilizar las tecnologías de la información asegurando la seguridad, disponibilidad, acceso, integridad, autenticidad, interoperabilidad, confidencialidad y conservación de los datos gestionados. Dichos principios permiten que el sistema digitalizado cumpla con su objetivo de facilitar la publicidad registral sin poner en riesgo la protección de los derechos inscritos.<sup>57</sup>

En términos de interoperabilidad, los sistemas registrales deben ser compatibles con los de la Administración de Justicia para garantizar un flujo más rápido y seguro de la información, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda de la Ley Hipotecaria. Asimismo, como hemos mencionado en apartados anteriores, la Ley 24/2001, en su artículo 111 ter, obliga a que los sistemas de información y comunicación utilizados por notarios y registradores sean interoperables para optimizar la integración de los procedimientos.<sup>58</sup>

### **○ 6.2. Derechos de los usuarios en el acceso digital al Registro**

Como se establece en la Disposición Adicional Primera de la Ley Hipotecaria, todos los usuarios cuentan con una serie de derechos a la hora de hacer uso de medios electrónicos en la actividad registral. Dentro de estos derechos, cabe destacar la posibilidad de que puedan interactuar directamente con los registros a través de plataformas digitales, lo que incluye presentar documentos, solicitar certificaciones y realizar consultas sin necesidad de acudir presencialmente a una oficina registral.<sup>59</sup>

---

<sup>56</sup> Boletín Oficial del Estado. (2022, 4 de mayo). *Resolución de 4 de mayo de 2022, sobre validez de certificados electrónicos bancarios en procesos registrales*. Boletín Oficial del Estado (disponible en [https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2022-8686](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2022-8686); última consulta 15/02/2025)

<sup>57</sup> Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España. (2024). *Prontuario de 50 preguntas sobre el Registro Electrónico*. (disponible en <https://regispro.es/s-e-r-corpme-prontuario-sobre-registro-electronico/>; última consulta 20/02/2025).

<sup>58</sup> Id.

<sup>59</sup> Regispro. (2024). *50 preguntas con respuestas sobre la Ley 11/2023 de digitalización de actuaciones registrales* (disponible en

Además, se facilita la gestión documental al evitar que los ciudadanos tengan que aportar información que ya conste en otros registros jurídicos, puesto que los registradores pueden obtener estos datos electrónicamente dentro del procedimiento correspondiente. Lo cual hace que se agilicen los trámites y se reduzca la carga administrativa tanto para los usuarios como para la propia administración.

Otro de los derechos fundamentales es el acceso equitativo a los servicios registrales electrónicos, lo que garantiza la igualdad de condiciones para todos los usuarios, sin importar su ubicación o circunstancias personales. Asimismo, la posibilidad de consultar en línea el estado de tramitación de los procedimientos registrales refuerza la transparencia y disminuye la incertidumbre respecto a la evolución de los procesos de inscripción.

En cuanto a la gestión de documentos, los ciudadanos cuentan con la opción de poder obtener certificados digitales de los expedientes que formen parte de un procedimiento registral. Además, se ha implementado una garantía de accesibilidad universal, asegurando que las plataformas digitales estén diseñadas de manera que sea fácil para las personas con discapacidad acceder a ellas y evitando así cualquier tipo de exclusión en el uso de dichos servicios.<sup>60</sup>

Por otro lado, la Ley 24/2001, en su artículo 112.6, permite que aquellos usuarios que elijan relacionarse electrónicamente con los registros puedan utilizar tanto certificados cualificados de firma, como otros medios previstos en la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común. Entre los que se incluyen sistemas de firma electrónica cualificada y avanzada, sistemas de autenticación basados en certificados electrónicos cualificados de firma electrónica, así como el sistema Cl@ve en cualquiera de sus modalidades (Cl@ve PIN, Cl@ve Permanente y Cl@ve Firma), el Documento Nacional de Identidad electrónico (DNIe) y otros sistemas que las Administraciones Públicas consideren válidos conforme al Esquema Nacional de Seguridad y la normativa aplicable.<sup>61</sup>

- **6.3. Regulación técnica, seguridad e infraestructura del Registro Electrónico**

---

<https://regispro.es/50-preguntas-con-respuestas-sobre-la-ley-11-2023-de-digitalizacion-de-actuaciones-registrals/>; última consulta 15/02/2025)

<sup>60</sup> Id.

<sup>61</sup> Id.

Como hemos mencionado anteriormente, el Registro de la Propiedad opera bajo la técnica del folio real en soporte electrónico, lo que significa que cada finca cuenta con un expediente digital en el que se integran todos los asientos relacionados con ella. Este sistema informático registral está interconectado con los servicios centrales del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, permitiendo así un control más preciso y eficaz de la información registrada.

El folio real electrónico se crea en el momento de la inmatriculación o primera inscripción de una finca, o bien cuando se realiza cualquier operación registral sobre ella, con excepción de los asientos accesorios. En su primer asiento se debe incluir la descripción actualizada de la finca, así como la relación de titularidades, cargas y derechos vigentes que afecten a la misma. Con el fin de garantizar la compatibilidad entre sistemas, es necesario que los documentos registrales electrónicos cumplan con el formato determinado por el Colegio de Registradores, ajustándose a los estándares de interoperabilidad establecidos en la normativa técnica correspondiente. De esta manera, los sistemas de información registral se vuelven compatibles con los utilizados en la Administración de Justicia y en otros organismos, lo que facilita el acceso a la información y agiliza los procesos administrativos.<sup>62</sup>

La plataforma digital del Registro de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles es una sede electrónica a nivel nacional, de la cual el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España es el responsable de su propiedad, creación y administración. La introducción de esta tecnología ha supuesto un avance importante en la actualización de los servicios registrales, ya que permite a los ciudadanos y profesionales llevar a cabo diferentes trámites sin tener que desplazarse a una oficina registral. Además, facilita la obtención de certificaciones y notas simples en formato electrónico, garantizando su autenticidad mediante el sello electrónico del Registro y aportando mayor seguridad y fiabilidad en las transacciones.<sup>63</sup>

El portal en línea del Registro de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles es una plataforma digital a nivel nacional, estando a cargo del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España su gestión, elaboración y control. La

---

<sup>62</sup> Delgado, J. (2023, 18 de diciembre). *Asientos electrónicos: reglas de estructura, contenido y formato*. Regispro (disponible en <https://regispro.es/j-delgado-asientos-electronicos-reglas-de-estructura-contenido-y-formato/>; última consulta 18/02/2025.)

<sup>63</sup>Id.

llegada de esta tecnología ha representado un progreso significativo en la modernización de los servicios de registro, ya que posibilita a los ciudadanos y expertos realizar diversas gestiones sin la necesidad de acudir personalmente a una oficina de registro. Además, simplifica el proceso para obtener certificaciones y notas simples en formato digital, asegurando su autenticidad con el sello electrónico del Registro y brindando mayor confianza y fiabilidad en las operaciones.

Otro aspecto clave de la sede electrónica es la publicación de edictos y comunicaciones oficiales, cumpliendo con los requisitos normativos de publicidad registral y asegurando que la información relevante esté accesible de manera clara y organizada. Asimismo, los usuarios pueden consultar el estado de tramitación de los procedimientos registrales en tiempo real, lo que les permite conocer en qué fase se encuentra su solicitud sin necesidad de desplazamientos o solicitudes adicionales.<sup>64</sup>

La interoperabilidad con otras administraciones es otro de los pilares fundamentales de este sistema, ya que permite que organismos gubernamentales y judiciales accedan de forma segura a la información registral, facilitando la coordinación entre diferentes entidades y reduciendo la burocracia en la gestión de documentos. Para garantizar la eficiencia y seguridad del sistema, la normativa establece que todas las comunicaciones registrales deben realizarse prioritariamente por vía telemática, eliminando el uso del fax salvo en casos justificados de imposibilidad técnica, según lo dispuesto en la Ley Hipotecaria en sus artículos 240 y 222.9.<sup>65</sup>

#### ○ **6.4. Seguridad en la conservación y restauración de asientos registrales**

La seguridad y conservación de los asientos registrales en formato electrónico es un pilar fundamental del Registro Electrónico. Según lo establecido en el artículo 239 de la Ley Hipotecaria, es necesario que los datos y asientos electrónicos se repliquen de forma inmediata en al menos dos instalaciones de almacenamiento ubicadas en diferentes lugares geográficos. El objetivo de esto es asegurar que la información se mantenga segura en situaciones de problemas técnicos o incidentes que comprometan el acceso a los registros.<sup>66</sup>

---

<sup>64</sup> Id.

<sup>65</sup> Id.

<sup>66</sup> S.E.R. Corpme. (s.f.). *PRONTUARIO SOBRE REGISTRO ELECTRÓNICO: Propiedad, Mercantil y Bienes Muebles*. Registradores de España. (disponible en <https://regispro.es/s-e-r-corpme-prontuario-sobre-registro-electronico/>; última consulta 25/02/2025).

Si un asiento electrónico se pierde o sufre daños, la normativa establece un procedimiento de restauración basado en copias de seguridad. Si la recuperación no pudiera efectuarse mediante estas copias, la restauración deberá realizarse a partir de la información contenida en el título presentado en el Registro. Esto asegura que cualquier incidencia técnica no afecte a la validez jurídica de los asientos inscritos.<sup>67</sup>

Los libros y documentos en formato físico previos a la digitalización conservan su validez legal total, formando parte del archivo del Registro de la Propiedad. Sin embargo, según el artículo 238.5 de la Ley Hipotecaria, sólo los asientos en formato digital producirán efectos jurídicos, siempre y cuando cumplan con los requisitos de autenticidad y seguridad electrónica requeridos por la normativa vigente.<sup>68</sup>

#### ○ **6.5. Estructura y formato de los Asientos Registrales Electrónicos**

En lo que respecta a la estructura de los Asientos Registrales Electrónicos, se ha establecido que el encabezado del asiento debe incluir el Código Registral Único de la finca (facilitado por los servicios centrales del Colegio de Registradores), el número o letra de orden de la inscripción o anotación, y la referencia a la inscripción o anotación marginal cuando corresponda.

La finca registral debe ser identificada de manera clara para evitar confusiones con otras inscripciones. Según el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, la identificación se realizará mediante el Código Registral Único, la ubicación y delimitación perimetral o volumétrica, la georreferenciación cuando sea aplicable y la referencia a un plano archivado en el Registro cuando la georreferenciación no sea posible. Este criterio también se aplica a los derechos que afectan solo a una parte de la finca, como servidumbres, derechos de vuelo o arrendamientos.<sup>69</sup>

La descripción literaria de la finca debe expresar con claridad su ubicación exacta, incluyendo municipio, calle y número, superficie y volumen utilizando el sistema métrico decimal, clasificación urbanística o catastral si consta en certificación administrativa, y elementos internos inscritos como edificaciones o instalaciones según el artículo 202 de la

---

<sup>67</sup> Id.

<sup>68</sup> Id.

<sup>69</sup> Delgado, J. (2023, 18 de diciembre). *Asientos electrónicos: reglas de estructura, contenido y formato*.

Regispro (disponible en

<https://regispro.es/j-delgado-asientos-electronicos-reglas-de-estructura-contenido-y-formato/>; última consulta 25/02/2025.)

Ley Hipotecaria. En el caso de que la finca sea suelo rústico, se presume que es de secano salvo prueba en contrario.<sup>70</sup>

Los asientos registrales deben incluir, cuando sea exigible legalmente, la referencia catastral y el estado de coordinación o no coordinación gráfica con el Catastro, como se establece en la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y el Catastro.

Cada asiento registral debe contener la información esencial sobre el acto jurídico que se inscribe. Según el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, debe incluir el motivo del asiento, especificando si se trata de una transmisión o modificación de un derecho real, así como un resumen de los antecedentes registrales vigentes. También debe reflejar cualquier cambio en la situación jurídica de la finca, identificando a los otorgantes, los títulos involucrados, las resoluciones administrativas y otros aspectos del procedimiento registral.<sup>71</sup>

Además, el acta de inscripción debe reflejar de manera exacta lo que se ha inscrito con precisión el contenido de la inscripción e indicar quién es el beneficiario del derecho inscrito. Es necesario que en el asiento de presentación se especifique la fecha en que se inscribió el título en el Registro, como se establece en el artículo 24 de la Ley Hipotecaria, e incorporar un link electrónico que dirija a la nota marginal en el Libro Diario. Finalmente, se debe adjuntar la documentación presentada, con los datos personales de los otorgantes.<sup>72</sup>

Para garantizar la uniformidad de los asientos electrónicos, se establecen reglas que incluyen la expresión de nombres y apellidos sin tratamientos de cortesía ni alusiones de género, el uso de cifras en números utilizando el punto como separador de miles y la coma como decimal, el formato de fechas en DD-MM-AAAA, la expresión de cuotas indivisas en fracciones y en porcentaje con un máximo de seis decimales, la inclusión del Código Seguro de Verificación cuando se mencione un documento con dicho sistema, y la correlación clara entre titulares de nuda propiedad y usufructo cuando existan varios.<sup>73</sup>

Como se establece en el artículo 238 de la Ley Hipotecaria, la firma electrónica del registrador certifica la autenticidad del asiento. Dicha firma debe acreditar la fecha exacta de

---

<sup>70</sup> Id.

<sup>71</sup> Id.

<sup>72</sup> Id.

<sup>73</sup> Delgado, J. (2023, 18 de diciembre). *Asientos electrónicos: reglas de estructura, contenido y formato*.

Regispro (disponible en

<https://regispro.es/j-delgado-asientos-electronicos-reglas-de-estructura-contenido-y-formato/>; última consulta 25/02/2025.)

la inscripción, incluir la huella digital del asiento y un código electrónico de verificación, y garantizar la integridad y trazabilidad del documento registrado.

○ **6.6. Novedades en la Inscripción Electrónica tras la Ley 11/2023**

La Ley 11/2023 ha introducido cambios significativos en el proceso de inscripción registral, modificando tanto los aspectos tecnológicos como las exigencias jurídicas de la tramitación documental. La inscripción de documentos ya no solo implica la práctica del asiento en el Libro de Inscripciones, sino que ahora también requiere la creación de certificaciones electrónicas estructuradas y de un asiento relacionado en el Libro Diario.<sup>74</sup>

Uno de los cambios más relevantes es la necesidad de incluir en la inscripción la representación gráfica de la finca cuando proceda, conforme a los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria. Este dato debe visualizarse mediante la aplicación de gestión registral, permitiendo un acceso más preciso a la información territorial del inmueble inscrito. Además, el cuerpo del asiento electrónico debe contener enlaces electrónicos al Código Seguro de Verificación de los documentos presentados, asegurando su integridad y trazabilidad.<sup>75</sup>

Otra novedad importante es la inclusión de la huella digital del asiento en el Libro de Inscripciones y en el asiento de presentación relacionado con el Libro Diario. Este elemento, junto con la firma electrónica del registrador, refuerza la inalterabilidad de la información inscrita y permite verificar su autenticidad de manera automática. Asimismo, la expedición de certificaciones electrónicas ha sustituido a las tradicionales notas de despacho, garantizando que los interesados reciban documentos con plena validez registral y oponibilidad frente a terceros.<sup>76</sup>

El proceso de certificación de las fincas también ha evolucionado, debiendo incluir un extracto con información estructurada sobre la nueva situación registral tras la inscripción. Esta medida, prevista en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, mejora la transparencia y

---

<sup>74</sup> Delgado, J. (2023). *Inscripción electrónica: qué novedades jurídicas y técnicas hay que cumplir*. Regispro. (disponible en <https://regispro.es/j-delgado-inscripcion-electronica-que-novedades-juridicas-y-tecnicas-hay-que-cumplir/>; última consulta 28/02/2025).

<sup>75</sup> Id.

<sup>76</sup> Id.

facilita el acceso a la información registral actualizada sin necesidad de recurrir a una nota simple.<sup>77</sup>

#### ○ 6.7. Denegación del Asiento de entrada y presentación

El procedimiento registral se inicia con la entrada del documento en el Registro, sin embargo, no todas las peticiones de asientos de entrada o presentación pueden ser aceptadas de manera automática. Para ello, es fundamental diferenciar entre el hecho de la entrada de un documento y el asiento jurídico de entrada en el Libro de Entrada. La principal diferencia entre estos dos conceptos radica en que mientras que la recepción física o electrónica de un documento es un acto mecánico, la práctica de un asiento de entrada es un acto jurídico sujeto a requisitos normativos.

El Libro de Entrada Electrónico, regulado en el artículo 251.2 de la Ley Hipotecaria, debe reflejar de inmediato la recepción de los títulos o comunicaciones dirigidas al Registro, excepto en el caso de solicitudes de notas simples ordinarias. Sin embargo, el registrador puede denegar la práctica del asiento de entrada si el documento incumple los requisitos esenciales, entre los que podemos encontrar la falta de una dirección postal o electrónica para notificaciones, la ausencia del documento que motiva el asiento de presentación, o la falta de identificación de la finca afectada en las solicitudes electrónicas.<sup>78</sup>

Por otro lado, el asiento de presentación en el Libro Diario puede ser denegado conforme al artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria si el documento no es título inscribible, si su contenido es incompleto o si el Registro al que se dirige es manifiestamente incompetente. Dicha denegación debe notificarse el mismo día y puede ser recurrida ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en un plazo de tres días hábiles. La decisión del recurso, que debe ser resuelta en cinco días hábiles, no devuelve la prioridad registral del documento cuya presentación fue rechazada.<sup>79</sup>

En el caso de documentos presentados presencialmente por sujetos obligados a utilizar medios electrónicos según la Ley 39/2015, el Registro le pedirá que lo vuelva a presentar de

---

<sup>77</sup> Id.

<sup>78</sup> Delgado, J. (2023). *Modelos Ley 11/2023: Denegación de asiento de presentación*. Regispro. (disponible en <https://regispro.es/j-delgado-modelos-ley-11-2023-denegacion-de-asiento-de-presentacion/>; última consulta 05/03/2025).

<sup>79</sup> Id.

forma telemática. Solo una vez realizada esta subsanación se considera formalmente presentada la solicitud, garantizando de esta forma que solo los documentos válidos accedan al Registro y se preserve la seguridad jurídica del sistema.<sup>80</sup>

○ **6.8. Tareas encomendadas a la DGSJFP en el marco de la Ley 11/2023**

La entrada en vigor de la Ley 11/2023 no solo ha supuesto una transformación técnica en los Registros de la Propiedad, sino que también ha implicado una redistribución de funciones entre las instituciones que intervienen en su funcionamiento. Entre ellas, destaca el papel de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, a quien la ley asigna competencias directas para garantizar que la digitalización se lleve a cabo de forma segura y coherente.

En lo que respecta al ámbito registral, el artículo 239 de la Ley Hipotecaria establece que la DGSJFP debe aprobar el esquema de seguridad electrónica que aplicarán los Registros, el protocolo técnico de replicación y el formato de los documentos registrales electrónicos. Estas decisiones parten de propuestas elaboradas por el Colegio de Registradores, pero necesitan la validación de la Dirección General. El objetivo es asegurar que los documentos se conserven de manera íntegra a largo plazo y puedan ser leídos sin problemas incluso si cambia el soporte tecnológico.<sup>81</sup>

Por otro lado, el artículo 242 de la misma ley señala que también le corresponde aprobar el modelo semántico común que deben seguir todos los Registros, así como definir qué campos de la base de datos son obligatorios. Este modelo debe garantizar que la información esté bien estructurada, se pueda compartir entre administraciones y no pierda valor jurídico.<sup>82</sup>

La DGSJFP también tiene competencias sobre el calendario de aplicación de la ley. Según la disposición adicional quinta de la Ley 11/2023, el Colegio de Registradores debe presentar una propuesta que incluya las fechas en las que deben aplicarse las nuevas medidas, pero dicha propuesta no es válida sin la aprobación de la Dirección General, que actúa como órgano de control.

Además, el artículo 239 LH señala que la Dirección General debe supervisar las condiciones de conservación de los documentos electrónicos, estableciendo, junto con la normativa

---

<sup>80</sup> Id.

<sup>81</sup> Delgado, J. (2023). *Tareas que la Ley 11/2023 encomienda directamente a la DGSJFP*. Regispro. (disponible en <https://regispro.es/tareas-que-la-ley-11-2023-encomienda-directamente-a-la-dgsjfp/>; última consulta 30/03/2025)

<sup>82</sup> Id.

vigente, durante cuánto tiempo deben guardarse y en qué condiciones, como también recoge la disposición adicional primera.<sup>83</sup>

En cuanto al ámbito notarial, aunque no es el foco central de este trabajo, también se reconoce el papel de la Dirección General. Por ejemplo, el artículo 17 de la Ley del Notariado indica que debe aprobar las medidas técnicas adoptadas por el Consejo General del Notariado sobre el protocolo electrónico y su conservación. El artículo 31 recoge su intervención en la regulación del código seguro de verificación que deben incluir las copias electrónicas, y el artículo 37 señala que debe estar informada sobre las medidas de conservación de los protocolos y libros notariales.<sup>84</sup>

Por lo que la DGSJFP además de tener un papel técnico también actúa como garante del cumplimiento normativo y como supervisora de la implantación del nuevo sistema registral. Su intervención permite asegurar que el proceso de digitalización se realice con garantías, manteniendo la coherencia jurídica y reforzando la seguridad del sistema en este entorno digital.

## **7. Impacto de la Ley 11/2023 en la Seguridad Jurídica**

### **○ 7.1. Cambios en la protección de los derechos de los ciudadanos**

Como hemos mencionado anteriormente, la Ley 11/2023 ha generado un impacto importante en la protección de los derechos de los ciudadanos en el ámbito de los registros. Una de las ventajas fundamentales que ofrece esta normativa es la mayor transparencia y accesibilidad en los procedimientos registrales.<sup>85</sup>

Asimismo, dicha ley ha introducido distintos mecanismos para poder garantizar la integridad y autenticidad de los documentos presentados mediante el uso de la firma electrónica cualificada, los cuales minimizan el riesgo de fraudes y falsificaciones y buscan reforzar la seguridad jurídica de los trámites.<sup>86</sup>

---

<sup>83</sup> Id.

<sup>84</sup> Id.

<sup>85</sup> ARRUÑADA, B., *La contratación de los derechos de propiedad: un análisis económico*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2004.

<sup>86</sup> Gómez Gáligo, F. J. (2019). *Registro de la Propiedad y los nuevos desafíos del Blockchain*. En Muñiz Espada, E. (Coord.), *La protección al consumidor en la vivienda colaborativa* (pp. 569-598). La Ley – Wolters Kluwer, Madrid.

La interoperabilidad entre los registros y las administraciones públicas también contribuye a la protección de los derechos ciudadanos, al permitir la verificación de la información sin duplicar procedimientos. Esta integración se alinea con la estrategia europea para un mercado único digital, que busca simplificar los trámites administrativos y garantizar un acceso equitativo a los servicios públicos. En este sentido, la Ley 11/2023 refuerza el principio de igualdad al garantizar que todos los ciudadanos puedan acceder a los servicios registrales en igualdad de condiciones, independientemente de su ubicación geográfica.<sup>87</sup>

Por otro lado, en lo que respecta al uso de la inteligencia artificial dentro de los procesos registrales, han surgido numerosas preocupaciones en torno a la protección de la intimidad y el tratamiento de datos personales. Dado que el Registro de la Propiedad contiene información de carácter personal, su gestión debe cumplir con el Reglamento General de Protección de Datos (RGPD). En este contexto, es el Registrador el responsable del tratamiento de los datos, mientras que aquellas entidades que actúan en su nombre, como desarrolladores de tecnología o proveedores de servicios digitales, asumen el rol de encargados del tratamiento. El manejo de esta información implica múltiples procesos, desde su recopilación hasta su uso con diferentes fines, lo que exige un alto nivel de seguridad y cumplimiento normativo. Además, la publicidad registral conlleva la comunicación de datos a terceros, lo que introduce restricciones adicionales en el tratamiento automatizado de la información.

El Reglamento de Inteligencia Artificial (R.I.A.), en su artículo 2.7, establece que esta regulación debe aplicarse de manera conjunta con la normativa de protección de datos para garantizar que los sistemas de IA respeten los derechos fundamentales de los ciudadanos. El empleo de la inteligencia artificial en el Registro puede darse en distintas fases, desde el diseño y entrenamiento de los modelos hasta su implementación y mejora. En cada una de estas etapas, la responsabilidad del tratamiento de datos recae sobre el Registrador, aunque los encargados del tratamiento pueden cambiar en función del momento en que intervengan.<sup>88</sup>

Por ejemplo, en la fase de desarrollo de una herramienta basada en IA, el Registrador define su propósito y los datos que se emplearán para entrenarla, pero la empresa o entidad que lleva

---

<sup>87</sup> Comisión Europea. (2015, 6 de mayo). *Comunicación de la Comisión al Parlamento Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones. Una Estrategia para el Mercado Único Digital de Europa*, COM (2015) 192 final. (disponible en <https://eur-lex.europa.eu>; última consulta 05/03/2025).

<sup>88</sup> Cuquerella España, P., *Los registros jurídicos de bienes ante la inteligencia artificial (Del registro electrónico al registro ¿inteligente?)*, Colegio de Registradores de España, 2024, p. 14

a cabo este proceso asume el papel de encargada del tratamiento. Una vez que se pone en marcha la tecnología, la organización encargada de su mantenimiento y administración asume esta responsabilidad, siempre y cuando no haga uso de la información personal con fines propios.. En este sentido, es muy importante establecer un marco claro de actuación para garantizar que la automatización de procesos dentro del Registro cumpla con la normativa de protección de datos y respete los derechos de los ciudadanos.<sup>89</sup>

Este equilibrio entre la digitalización, la eficiencia y la seguridad jurídica es esencial para que el uso de la IA en los registros se desarrolle sin poner en peligro la privacidad ni la integridad de la información que manejan estas entidades. A medida que se implementen nuevas tecnologías y las ya existentes continúen evolucionando, será muy importante mantener un enfoque regulado y supervisado que permita aprovechar los beneficios de la inteligencia artificial sin que suponga un riesgo para los derechos de los ciudadanos.

## **8. Oportunidades y Retos del Registro Electrónico**

### **○ 8.1. Perspectivas de futuro en la digitalización registral**

La digitalización de los registros continúa evolucionando de manera muy rápida, incorporando cada vez más avances tecnológicos que tienen el potencial de transformar su funcionamiento. Entre estos avances, destaca principalmente el uso de herramientas basadas en la inteligencia artificial. Esta tecnología nace como un recurso innovador que optimiza y redefine los procesos registrales, lo que hace que se mejore su eficiencia y precisión. Integrar esta herramienta en las diferentes etapas del proceso de registro habitual podría incorporar numerosos beneficios en cuanto a eficiencia, rapidez y exactitud.

El concepto de "Registro inteligente" surge como una evolución del formato actual del Registro Electrónico, este modelo incorpora herramientas bastante avanzadas las cuales se basan en inteligencia artificial para ampliar las funciones realizadas por los registradores. Con el concepto clave del Registro inteligente se busca incorporar tanto la digitalización de los procedimientos, como añadir una capa de inteligencia extra para llevar a cabo actividades que necesiten cierto nivel de evaluación, anticipación o comunicación con el usuario de manera independiente o parcialmente independiente. A pesar de encontrarse todavía en fases

---

<sup>89</sup> Ibid. , p. 9

tempranas de desarrollo del mismo, se espera que estos sistemas puedan desempeñar un papel fundamental en procedimientos importantes, como la identificación automática de posibles conflictos jurídicos o la prevención de riesgos en inscripciones y operaciones inmobiliarias.<sup>90</sup>

Esta herramienta podría ser de gran utilidad en las distintas fases del procedimiento registral. En la primera fase, la presentación y recepción de documentos, la inteligencia artificial puede influir significativamente en la automatización del análisis preliminar de documentos, ya que es capaz de detectar posibles fallos de forma o discrepancias en la documentación presentada. Además, mediante técnicas avanzadas de procesamiento del lenguaje natural y aprendizaje automático, estos sistemas pueden facilitar la clasificación automática de documentos, lo que acelera su incorporación al sistema y disminuye el tiempo empleado en labores repetitivas.

Asimismo, en la fase de calificación registral, aunque la inteligencia artificial no puede sustituir por completo al registrador, debido a la complejidad y al criterio jurídico necesario para llevar a cabo esta función, puede llevar a cabo un papel de apoyo importante. Por ejemplo, podría asistir en la elaboración de borradores de calificación, identificando posibles conflictos con asientos previos o situaciones jurídicas específicas que requieran una atención más detallada. De esta manera, el registrador podría centrarse en el análisis jurídico profundo y en las funciones que impliquen tomar decisiones críticas o interpretativas.<sup>91</sup>

En otras funciones registrales, la inteligencia artificial también podría aportar numerosos beneficios. En la publicidad formal, los sistemas de inteligencia artificial podrían ofrecer una búsqueda avanzada y dinámica de información registral, creando informes personalizados y precisos para usuarios externos, lo cual no solo incrementa la accesibilidad a la información, sino que también fortalece la seguridad jurídica al asegurar una mayor precisión en los datos proporcionados.<sup>92</sup>

Además, el uso de la inteligencia artificial puede ayudar a mejorar la atención al ciudadano y a los profesionales mediante asistentes virtuales que ofrezcan respuestas instantáneas y precisas a preguntas comunes sobre procedimientos del registro. Estos asistentes, los cuales se basan en modelos generativos de inteligencia artificial, serían capaces de interpretar y

---

<sup>90</sup> Cuquerella España, P., *Los registros jurídicos de bienes ante la inteligencia artificial (Del registro electrónico al registro ¿inteligente?)*, Colegio de Registradores de España, 2024, p. 9

<sup>91</sup> *Ibid.*, p. 10

<sup>92</sup> *Ibid.*, p. 11

responder preguntas de manera eficiente, mejorando así la interacción de los usuarios y reduciendo significativamente los tiempos de espera para preguntas simples.

Sin embargo, la implementación de la inteligencia artificial también conlleva ciertos desafíos significativos. Entre estos retos, destaca la necesidad de garantizar la privacidad y protección de datos personales, puesto que los registros gestionan una gran cantidad de información sensible que ha de ser tratada con extrema precaución. También es importante establecer claramente la responsabilidad jurídica ante posibles errores derivados del uso de sistemas automatizados.

Por lo que, a pesar de las oportunidades que presenta, la introducción de IA en los registros no está exenta de desafíos. La precisión jurídica, la responsabilidad legal en casos de errores de los sistemas automatizados y la protección adecuada de los datos personales de los usuarios son aspectos esenciales que han de abordarse cuidadosamente. Por ello, es fundamental desarrollar un marco regulatorio sólido que permita aprovechar al máximo las ventajas tecnológicas, garantizando al mismo tiempo la seguridad jurídica y la confianza de los usuarios en los sistemas registrales electrónicos.

## ○ **8.2. Comparación con modelos europeos**

Al observar cómo ha evolucionado el registro electrónico de bienes en Europa, podemos afirmar que actualmente está plenamente consolidado. Sin embargo, para analizar correctamente esta evolución debemos distinguir claramente entre tres etapas diferentes: en primer lugar, la simple digitalización de los documentos y libros registrales, la cual ya se ha logrado ampliamente; en segundo lugar, la gestión totalmente electrónica de los registros jurídicos de bienes (e-Registration), y finalmente, la transmisión electrónica completa de la propiedad, especialmente inmobiliaria, la cual es denominada e-Conveyancing.<sup>93</sup>

La doctrina señala que en el modelo de e-Conveyancing la transferencia de la propiedad se realiza de manera completamente electrónica en todas sus fases. Esto requiere que todos los datos esenciales, incluyendo la representación gráfica del bien inmueble, estén disponibles digitalmente, y que los acuerdos entre las partes se formalicen mediante plataformas electrónicas seguras en las que todos los interesados puedan conectarse. En los sistemas más avanzados, incluso se pueden hacer transferencias electrónicas de dinero entre las partes

---

<sup>93</sup> Cuquerella España, P., *Los registros jurídicos de bienes ante la inteligencia artificial (Del registro electrónico al registro ¿inteligente?)*, Colegio de Registradores de España, 2024, p. 5

involucradas. Tras el consentimiento, el documento electrónico se envía de forma electrónica al registro para su inscripción, también en formato digital. Este sistema está siendo implantado o ya opera en países europeos como Finlandia, el Reino Unido e Irlanda, esta última basándose en el modelo consolidado de Ontario (Canadá). En estos casos, es el registrador quien tiene la responsabilidad de controlar el proceso y evitar cualquier alteración automática o manual por parte de los participantes.<sup>94</sup>

Además, hemos de mencionar que algunos especialistas han propuesto utilizar la tecnología Blockchain para llevar a cabo la transmisión electrónica de propiedades, especialmente en el ámbito inmobiliario. Blockchain consiste en un archivo digital descentralizado e inalterable compuesto por una cadena de bloques conectados. Cada bloque contiene un código único (hash) con información sobre cada operación realizada, incluyendo la fecha y hora exactas. Al ser un sistema descentralizado, son los equipos independientes los que validan y registran la información, sin necesidad de un intermediario. Aunque algunos países han experimentado con esta tecnología para asegurar transacciones inmobiliarias, estos intentos han tenido bastantes problemas. En sistemas registrales sólidos, especialmente en los que se inscriben derechos, utilizar Blockchain presenta graves dificultades, entre los que podemos encontrar la falta de una calificación previa del registro (elemento clave para la seguridad jurídica), la dificultad para proteger adecuadamente los datos personales debido al carácter público del Blockchain, la ausencia de claridad sobre la responsabilidad en caso de errores técnicos y la imposibilidad de utilizar contratos personalizados, limitándose a modelos ya establecidos.<sup>95</sup>

Por estas razones, es fundamental centrarnos especialmente en la gestión electrónica de los registros jurídicos de bienes (e-Registration), considerando que la introducción de este formato electrónico no cambia en absoluto la estructura sustancial del registro. Esto implica que las modificaciones son exclusivamente formales y organizativas, limitadas únicamente a la forma en que se almacenan y administran los datos, sin afectar su eficacia jurídica.

La gestión electrónica de estos registros se aplica tanto en sistemas de registro de derechos, en los cuales se inscribe directamente la situación jurídica real, como ocurre en Alemania, Austria conforme al artículo 9 de la Allgemeines Grundbuchsgesetz, Suecia incluyendo inscripciones topográficas o parcelarias, Suiza según el artículo 942.1 del Código civil, Croacia de acuerdo con los artículos 3 y 35 de la Ley 63/2019, o Hungría conforme al

---

<sup>94</sup> Ibid., p. 6

<sup>95</sup> Cuquerella España, P., *Los registros jurídicos de bienes ante la inteligencia artificial (Del registro electrónico al registro ¿inteligente?)*, Colegio de Registradores de España, 2024, p. 6

artículo 2 de la Ley del Registro CXLI/1997; así como también en sistemas que registran documentos, en los cuales se inscribe el título formal que refleja dicha situación jurídica real, como es el caso de Francia, según el artículo 710-1 del Código civil en una versión aún pendiente de entrada en vigor, Bélgica en virtud de los artículos 3.30.§1 del Código civil y 135 de la Ley hipotecaria, o Italia según el artículo 2664 del Codice civile.<sup>96</sup>

Por otro lado, esta gestión electrónica es compatible con sistemas de inscripción voluntaria, como el español, donde la protección registral depende de la voluntad del interesado, y también con sistemas de inscripción obligatoria, como ocurre en Alemania conforme al artículo 18 de la GBO, Austria de acuerdo con el artículo 431 de la Allgemeines Grundbuchsgesetz, Italia según los artículos 2643 y 2671 del Codice civile, además de los artículos 2684 y 2685 del mismo código para bienes muebles, Portugal conforme al artículo 8 del Código do registro predial, Suecia, donde la inscripción es requerida en un plazo máximo de tres meses, e Inglaterra y Gales según el artículo 27 de la Land Registration Act de 2002.<sup>97</sup>

Finalmente, la gestión electrónica no modifica la eficacia jurídica de los registros. Se aplica tanto en sistemas denominados débiles o negativos, donde la protección se limita a la inoponibilidad de derechos que no hayan sido previamente inscritos, como sucede en Francia conforme al artículo 710-1 del Código civil, Italia según el artículo 2644 del Codice civile, Portugal de acuerdo con el artículo 5 del Código do registro predial, y Bélgica según el artículo 3.30.§2 del Código civil. Por otro lado, también se aplica en sistemas fuertes o de fe pública, que ofrecen una seguridad jurídica más amplia al proteger íntegramente al tercero que actúa confiando en la información contenida en el registro. Entre estos sistemas destacan Alemania con el artículo 892 del BGB, Austria según el artículo 64 de la Allgemeines Grundbuchsgesetz, Suiza conforme al artículo 973 del Código civil, Suecia en virtud del artículo 1 del capítulo 18 del Código de la propiedad SFS 1970:994, Croacia conforme al artículo 150 de la Ley 63/2019, Hungría con el artículo 116.2 del Código civil y el artículo 5.6 de la Ley del Registro CXLI/1997, Alsacia-Mosela, Polonia según la Ley de 25 de octubre de 1991, Grecia de acuerdo con el artículo 13 de la Ley 2664/1998, e Inglaterra y Gales.<sup>98</sup>

---

<sup>96</sup> Ibid. , p. 7 y 8

<sup>97</sup> Id.

<sup>98</sup> Cuquerella España, P., *Los registros jurídicos de bienes ante la inteligencia artificial (Del registro electrónico al registro ¿inteligente?)*, Colegio de Registradores de España, 2024, p. 7 y 8

## 9. Conclusiones

**PRIMERA** - La Ley 11/2023 ha supuesto un antes y un después en el funcionamiento de los Registros de la Propiedad. Esta normativa responde a la necesidad de adaptar el sistema registral a la realidad digital actual, mejorando la eficiencia en los trámites y facilitando el acceso a la información. A lo largo del trabajo he podido comprobar cómo esta transformación se plantea como una evolución, no solo técnica, sino también jurídica. En lugar de dejar de lado los principios tradicionales, lo que busca es fortalecer valores fundamentales como la transparencia, el respeto a la legalidad y la seguridad jurídica. La digitalización no es solo un cambio de soporte, sino una apuesta por modernizar el sistema registral desde dentro, garantizando su utilidad para el ciudadano del siglo XXI.

**SEGUNDA** - Uno de los objetivos principales de esta ley es fortalecer la seguridad jurídica preventiva en un entorno digital. La norma regula aspectos como la presentación telemática, el folio real electrónico o el uso de la firma electrónica, todos ellos son considerados elementos clave para garantizar que las operaciones registrales sean más ágiles pero también seguras. La confianza en el sistema registral se basa precisamente en la fiabilidad de los datos inscritos. Por eso, aunque se incorporen nuevas tecnologías, es fundamental que sigan cumpliéndose los requisitos legales de validez, autenticidad y protección de derechos. La digitalización no debe ir en contra de la seguridad, sino al servicio de ella.

**TERCERA** - Las resoluciones analizadas de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública tienen un papel decisivo para entender la correcta aplicación de la Ley 11/2023. Estas resoluciones permiten ver cómo se interpretan en la práctica cuestiones novedosas, que no siempre están resueltas por la ley. A través del análisis de algunas de ellas he podido comprobar cómo la DGSJFP orienta a registradores y notarios en temas complejos, como el momento de entrada de los títulos o los requisitos del folio real electrónico. Su función no es solo técnica, sino también interpretativa, y resulta clave para lograr una implantación jurídica coherente en todo el país.

**CUARTA** - Una de las novedades más importantes que introduce la ley es el folio real electrónico, que sustituye al tradicional soporte en papel. Esta medida busca facilitar el acceso digital a la información registral, agilizar los trámites y reducir errores. No obstante, su aplicación ha planteado dudas entre los operadores jurídicos, especialmente en lo referente a qué documentos justifican su apertura o qué asientos pueden realizarse sin necesidad de

abrirlo. Algunas resoluciones ya han empezado a resolver estas cuestiones, pero todavía existen aspectos que requieren un desarrollo más profundo y una interpretación más clara por parte de la práctica registral. Esta transformación evidencia que la digitalización no sólo es tecnológica, sino que requiere un enfoque jurídico claro y práctico.

**QUINTA** - La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública no solo resuelve recursos, sino que, según la Ley 11/2023, asume nuevas responsabilidades técnicas muy relevantes. Se encarga de aprobar formatos de documentos electrónicos, supervisar protocolos de seguridad y establecer criterios sobre los campos obligatorios en las bases de datos registrales. Esto demuestra que la transformación digital requiere una coordinación institucional constante. A través del estudio de la nueva normativa he podido observar cómo se refuerza el papel de esta entidad para garantizar que la digitalización se aplique de forma unificada y segura en todos los registros del país, evitando desigualdades o confusiones.

**SEXTA** - Uno de los retos que plantea la digitalización es garantizar la protección de los datos personales. Al tratarse de sistemas electrónicos donde se gestionan documentos con información sensible, es fundamental que existan medidas para asegurar la confidencialidad y evitar accesos no autorizados. La ley y las resoluciones analizadas destacan la importancia de proteger la integridad y el seguimiento seguro de los documentos. Por eso, aspectos como la encriptación, el sellado electrónico o el control de acceso cobran especial relevancia. La digitalización no debe suponer una amenaza para la privacidad, sino que tiene que reforzar la confianza de la ciudadanía en el sistema registral.

**SÉPTIMA** - La transformación digital del Registro afecta a muchos profesionales, entre los que podemos encontrar, registradores, notarios, abogados, técnicos y también a la ciudadanía en general. Esto hace necesario un proceso de adaptación progresivo, donde todos los agentes implicados estén debidamente formados y acompañados. El uso de plataformas electrónicas, la presentación telemática o el acceso a la información registral online son avances muy útiles, pero requieren un aprendizaje. Si no se gestiona bien esta transición, se corre el riesgo de crear barreras o aumentar la brecha digital. Por eso, es clave que se desarrollen campañas de formación y apoyo técnico tanto para profesionales como para usuarios.

**OCTAVA** - Aunque los avances hacia la digitalización son significativos, aún existen diferencias en su implantación entre distintos registros del país. Algunos cuentan con más recursos técnicos y están más avanzados, mientras que otros encuentran dificultades por falta

de medios o formación. Además, algunos procedimientos todavía no están completamente estandarizados, lo que genera inseguridad en la práctica diaria. Por tanto, aunque el camino iniciado por la Ley 11/2023 es positivo, queda trabajo pendiente para lograr una implantación homogénea y eficaz. Será necesario seguir revisando la normativa y acompañando técnicamente el proceso para evitar desigualdades.

**NOVENA** - La digitalización también plantea nuevas oportunidades. Tecnologías como la inteligencia artificial o el blockchain podrían tener un papel importante en el futuro del sistema registral, mejorando la automatización, la trazabilidad o la verificación de los actos jurídicos. No obstante, estos avances deben integrarse de forma ordenada y con plena garantía jurídica. El Derecho debe marcar los límites y asegurar que la tecnología no sustituye los principios esenciales del sistema registral, como la seguridad, la legalidad o la transparencia. La modernización debe ser compatible con la protección del ciudadano y la estabilidad del sistema.

**DÉCIMA** - En resumen, la digitalización del Registro de la Propiedad, impulsada por la Ley 11/2023, supone un cambio profundo que va más allá de lo meramente tecnológico. Afecta a la organización del sistema registral, a la forma de trabajar de los profesionales y a la relación del ciudadano con la administración. Este trabajo me ha permitido entender que la digitalización, bien aplicada, no solo agiliza trámites, sino que también puede fortalecer la seguridad jurídica. Sin embargo, también implica nuevos desafíos que deben abordarse con responsabilidad. El objetivo debe ser construir un Registro moderno, fiable y accesible para todos.

## 10. Bibliografía

- **Referencias finales doctrinales**

ARRUÑADA, B., *La contratación de los derechos de propiedad: un análisis económico*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2004.

Cuquerella España, P., *Los registros jurídicos de bienes ante la inteligencia artificial (Del registro electrónico al registro ¿inteligente?)*, Colegio de Registradores de España, 2024.

Delgado, J. (2023). *Modelos Ley 11/2023: Denegación de asiento de presentación*. Regispro. (disponible en <https://regispro.es/j-delgado-modelos-ley-11-2023-denegacion-de-asiento-de-presentacion/>; última consulta 05/03/2025)

Delgado, J. (2023). *Tareas que la Ley 11/2023 encomienda directamente a la DGSJFP*. Regispro. (disponible en <https://regispro.es/tareas-que-la-ley-11-2023-encomienda-directamente-a-la-dgsjfp/>; última consulta 30/03/2025)

Delgado, J. (2023, 18 de diciembre). *Asientos electrónicos: reglas de estructura, contenido y formato*. Regispro (disponible en <https://regispro.es/j-delgado-asientos-electronicos-reglas-de-estructura-contenido-y-formato/>; última consulta 18/02/2025)

Delgado, J. (2024). *¿Qué asientos accesorios pueden practicarse sin abrir folio real electrónico?* Regispro. (disponible en <https://regispro.es/j-delgado-que-asientos-accesorios-pueden-practicarse-sin-abrir-folio-real-electronico/>; última consulta 12/03/2025)

Delgado, J. (2024). *¿Cuál es jurídicamente el momento de entrada de los títulos en el Registro?* Regispro. (disponible en <https://regispro.es/j-delgado-cual-es-juridicamente-el-momento-de-entrada-de-los-titulos-en-el-registro/>; última consulta 15/02/2025)

Delgado, J. (2024). *¿Un documento con varias fincas: un solo asiento o varios asientos de presentación?* Regispro. (disponible en <https://regispro.es/j-delgado-un-documento-con-varias-fincas-un-solo-asiento-o-varios-asient>

[os-de-presentacion/](#); última consulta 15/02/2025)

Delgado, J. (2024). *Apertura del folio real electrónico conforme a la Ley 11/2023*. Regispro. (disponible en <https://regispro.es/j-delgado-apertura-del-folio-real-electronico-conforme-a-la-ley-11-2023/>; última consulta 12/03/2025)

Delgado, J. (2024). *Inscripción tras la Ley 11/2023: qué novedades jurídicas y técnicas hay que cumplir al inscribir un documento*. Regispro. (disponible en <https://regispro.es/j-delgado-inscripcion-electronica-que-novedades-juridicas-y-tecnicas-hay-que-cumplir/>; última consulta 12/03/2025)

Delgado, J. (2024). *Ley 11/2023: calendario de implantación en los registros y algunas sugerencias*. Regispro. (disponible en <https://regispro.es/ley-11-2023-calendario-de-implantacion-en-los-registros-sugerencias/>; última consulta 05/02/2025)

Delgado, J. (2024). *Sobre la obligatoriedad (o no) de los campos obligatorios*. Regispro. (disponible en <https://regispro.es/j-delgado-sobre-la-obligatoriedad-o-no-de-los-campos-obligatorios/>; última consulta 15/02/2025)

Delgado, J. (2023). *Tareas que la Ley 11/2023 encomienda directamente a la DGSJFP*. Regispro (disponible en <https://regispro.es/tareas-que-la-ley-11-2023-encomienda-directamente-a-la-dgsjfp/>; última consulta 30/03/2025)

Gómez Gálligo, F. J. (2019). “Registro de la Propiedad y los nuevos desafíos del Blockchain” en Muñiz Espada, E. (Coord.), *La protección al consumidor en la vivienda colaborativa*, La Ley – Wolters Kluwer, Madrid, pp. 569–598.

#### ● Referencias finales jurisprudenciales

Boletín Oficial del Estado. (2022, 4 de mayo). Resolución de 4 de mayo de 2022, sobre validez de certificados electrónicos bancarios en procesos registrales. Boletín Oficial del Estado (disponible en [https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2022-8686](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2022-8686); última consulta 15/02/2025)

Boletín Oficial del Estado. (2022, 23 de mayo). Resolución de 23 de mayo de 2022, sobre solicitud de notas simples por medios electrónicos. Boletín Oficial del Estado (disponible en [https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2022-9807](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2022-9807); última consulta 15/02/2025)

Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. (2023). 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. Boletín Oficial del Estado, núm. 194, de 15 de agosto de 2023, páginas 119149 a 119152 (disponible en [https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2023-18463](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2023-18463); última consulta 30/01/2025)

Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. (2023). Resolución de 22 de diciembre de 2023, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil X de Madrid, por la que se rechaza el depósito de cuentas de una sociedad correspondiente al ejercicio 2022. Boletín Oficial del Estado, núm. 38, de 14 de febrero de 2024, pp. 17345–17352. (disponible en [https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2024-2816](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2024-2816); última consulta 28/03/2025)

Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. (2024). Resolución de 9 de octubre de 2024, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Granada n.º 2 a inscribir una escritura de compraventa. Boletín Oficial del Estado, núm. 276, de 15 de noviembre de 2024, pp. 147960–147965. (disponible en <https://www.boe.es/boe/dias/2024/11/15/pdfs/BOE-A-2024-23837.pdf>; última consulta 30/01/2025)

Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. (2024, 3 de mayo). Resolución 276/2024-10.2 sobre la conservación y restauración de asientos registrales conforme a los artículos 239 y 241 de la Ley Hipotecaria. Boletín Oficial del Estado (última consulta 11/02/2025)

Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. (2024, 11 de junio). Resolución de 11 de junio de 2024. Boletín Oficial del Estado (disponible en [https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2024-14266](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2024-14266); última consulta 31/01/2025)

- **Referencias finales legales**

Boletín Oficial del Estado (BOE). (2021). Orden PCM/1382/2021, de 9 de diciembre, por la que se regula el funcionamiento del Registro Electrónico General de la Administración General del Estado (disponible en

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2021-20477>; última consulta 22/12/2024)

Boletín Oficial del Estado (BOE). (2023). Ley 11/2023, de 8 de mayo, de Transposición de Directivas de la Unión Europea en materias de accesibilidad, migración, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales (disponible en <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2023-11022>; última consulta 23/10/2024)

Ministerio de Hacienda y Función Pública. (2023). Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (disponible en <https://www.hacienda.gob.es/DocLeyes/repositorio%20normativa/46938.htm>; última consulta 22/12/2024)

Noticias Jurídicas. (2023). Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (disponible en [https://noticias.juridicas.com/base\\_datos/Admin/124-2001.html](https://noticias.juridicas.com/base_datos/Admin/124-2001.html); última consulta 23/10/2024)

Parlamento Europeo y Consejo de la Unión Europea. (2014). Reglamento (UE) n.º 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. Diario Oficial de la Unión Europea. (disponible en <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/?uri=CELEX%3A32014R0910>; última consulta 29/12/2024)

Comisión Europea. (2015, 6 de mayo). *Comunicación de la Comisión al Parlamento Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones. Una Estrategia para el Mercado Único Digital de Europa*, COM (2017) 228 final. (disponible en <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=COM:2017:228:FIN> ; última consulta 05/03/2025).

- **Recursos de Internet**

Abogacía Española. (2024, 14 de mayo). *Los registros de la propiedad y mercantiles culminan su total digitalización* (disponible en <https://www.abogacia.es/actualidad/noticias/los-registros-de-la-propiedad-y-mercantiles-culminan-su-total-digitalizacion/>; última consulta 07/11/2024)

Administración Electrónica de España. (2023). *Preguntas frecuentes sobre el Reglamento eIDAS* (disponible en <https://administracionelectronica.gob.es/>; última consulta 23/10/2024)

Administración Electrónica de España. (2023). *Sistema de Interconexión de Registros (SIR)* (disponible en <https://administracionelectronica.gob.es/ctt/verPestanaGeneral.htm?idIniciativa=sir>; última consulta 07/12/2024)

Agencia Tributaria. (2023). *Ley 11/2023 de 8 de mayo: Novedades normativas 2023* (disponible en <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/iva/novedades-iva/novedades-normativa-2023/ley-11-2023-8-mayo.html>; última consulta 23/10/2024)

Baker Tilly. (2024). *Digitalización del derecho de sociedades en España: Ley 11/2023 y sus implicaciones* (disponible en <https://www.bakertilly.es/publicaciones/digitalizaci%C3%B3n-del-derecho-de-sociedades-en-espa%C3%B1a-ley-11-2023-y-sus-implicaciones>; última consulta 07/12/2024)

Colegio de Registradores de España. (s.f.). *Firma electrónica en el Colegio de Registradores* (disponible en <https://www.registradores.org/el-colegio/firma-electronica>; última consulta 29/12/2024)

Comisión Europea. (2015, 6 de mayo). *Comunicación de la Comisión al Parlamento Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones. Una Estrategia para el Mercado Único Digital de Europa*, COM (2017) 228 final. (disponible en <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=COM:2017:228:FIN>; última consulta 05/03/2025).

Cuatrecasas. (2023). *Ley de digitalización de actuaciones notariales y registrales* (disponible en <https://www.cuatrecasas.com/es/spain/mercantil/art/ley-digitalizacion-actuaciones-notariales-registrales>; última consulta 23/10/2024)

El Derecho. (2024, 14 de mayo). *Los Registros de la Propiedad y Mercantiles inician una nueva era digital gracias a la innovación tecnológica* (disponible en <https://elderecho.com/los-registros-de-la-propiedad-y-mercantiles-inician-una-nueva-era-digital-gracias-a-la-innovacion-tecnologica>; última consulta 07/11/2024)

El Economista. (2023). *Cuenta atrás para la implantación del Registro de la Propiedad digital* (disponible en <https://www.eleconomista.es/legal/noticias/12445971/09/23/cuenta-atras-para-la-implantacion-del-registro-de-la-propiedad-digital.html>; última consulta 23/01/2025)

El Notario del Siglo XXI. (2024). *Copia notarial electrónica con código seguro de verificación* (disponible en <https://www.elnotario.es/opinion/opinion/12970-copia-notarial-electronica-con-codigo-seguro-de-verificacion>; última consulta 07/12/2024)

Gobierno de España. (s.f.). *Base legal de la firma electrónica en España. Portal Firma* (disponible en <https://firmaelectronica.gob.es/Home/Ciudadanos/Base-Legal.html>; última consulta 29/12/2024)

Madrid Salinas Abogados. (2024, 30 de septiembre). *El Uso de Blockchain en el Registro de la Propiedad: Implicaciones Jurídicas en la Seguridad de las Transacciones*. MS Legal (disponible en <https://mslegal.es/abogado-derecho-civil-sevilla-inmobiliario-registral-uso-blockchain-registro-propiedad-implicaciones-juridicas-seguridad-transacciones/>; última consulta 09/01/2025)

Ministerio de Justicia. (2023). *Registro de la Propiedad* (disponible en <https://www.mjusticia.gob.es/es/ciudadania/registros/propiedad-mercantiles/registro-propiedad>; última consulta 27/11/2024)

Notarios y Registradores. (2023). *Resumen de la Ley 11/2023 de 8 de mayo: Digitalización de actuaciones notariales y registrales y otros contenidos* (disponible en <https://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/resumen-de-la-ley-11-2023-de-8-de-mayo-digitalizacion-de-actuaciones-notariales-y-registrales-y-otros-contenidos/>; última consulta 23/10/2024)

Notarios y Registradores. (2024). *Firma electrónica y digitalización de los procesos registrales* (disponible en <https://www.notariosyregistradores.com/web/tag/firma-electronica>; última consulta 07/12/2024)

Notarios y Registradores. (2024). *Presentación telemática en los registros de la propiedad y mercantiles* (disponible en <https://www.notariosyregistradores.com/doctrina/ARTICULOS/presentaciontelematicaregistr>

[os.htm](#); última consulta 07/12/2024)

Redacción Cinco Días. (2024, 28 de noviembre). *El ICAM lanza una guía de ciberseguridad para prevenir las amenazas digitales en el sector legal*. Cinco Días (disponible en <https://cincodias.elpais.com/legal/2024-11-28/el-icam-lanza-una-guia-de-ciberseguridad-para-prevenir-los-hackeos-en-el-sector-legal.html>; última consulta 09/01/2025)

Regispro. (2024). *50 preguntas con respuestas sobre la Ley 11/2023 de digitalización de actuaciones registrales* (disponible en <https://regispro.es/50-preguntas-con-respuestas-sobre-la-ley-11-2023-de-digitalizacion-de-actuaciones-registrales/>; última consulta 15/02/2025)

Registradores Comunidad Valenciana. (2023). *Arranca la total digitalización del sistema registral: el papel deja paso al folio electrónico* (disponible en <https://registradorescomunidadvalenciana.org/2024/05/arranca-la-total-digitalizacion-del-sistema-registral-el-papel-deja-paso-al-folio-electronico/>; última consulta 25/11/2024)

Registradores de España. (2023). *Un Registro de la Propiedad y Mercantil completamente electrónico y abierto a los ciudadanos: Líneas básicas de la trasposición de las últimas directivas europeas* (disponible en <https://www.registradores.org/-/un-registro-de-la-propiedad-y-mercantil-completamente-electrico-y-abierto-a-los-ciudadanos-las-basicas-de-la-trasposicion-de-las-ultimas-directivas-europeas>; última consulta 27/11/2024)

Registradores de España. (2024, 9 de mayo). *La digitalización de los Registros: la Revolución Digital en España* (disponible en <https://blog.registradores.org/-/la-digitalizacion-de-los-registros-la-revolucion-digital-en-espana>; última consulta 07/11/2024)

Registradores. (2023). *Los Registros de la Propiedad y Mercantiles han iniciado una nueva era digital que combina la innovación tecnológica con la atención presencial* (disponible en <https://www.registradores.org/-/los-registros-de-la-propiedad-y-mercantiles-han-iniciado-una-nueva-era-digital->