



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 2024

Índice

1. Introducción
2. Marco Normativo
 - 2.1. Ley 11/2023: Antecedentes y objetivos
 - 2.2. Normativa complementaria: Reglamento eIDAS y Ley 24/2001
3. La Digitalización de los Registros de la Propiedad
 - 3.1. Historia de la digitalización del Registro de la Propiedad en España
 - 3.2. El Registro Electrónico: Innovaciones clave
 - 3.3. Procedimientos telemáticos y sede electrónica
 - 3.4. El folio real electrónico y la interoperabilidad
 - 3.5. Impacto en los procedimientos notariales
4. Seguridad Jurídica en el Registro Electrónico
 - 4.1. Principios de seguridad jurídica en el entorno digital
 - 4.2. Mecanismos de protección: Firma electrónica cualificada
 - 4.3. Riesgos y desafíos en la seguridad electrónica
5. Análisis de Resoluciones Recientes
 - 5.1. Resolución de 15 de agosto de 2023: Implementación del Registro Electrónico
 - 5.2. Resolución de 7 de julio de 2023: Folio real electrónico
 - 5.3. Otras resoluciones clave en materia de seguridad jurídica
6. Impacto de la Ley 11/2023 en la Seguridad Jurídica
 - 6.1. Cambios en la protección de los derechos de los ciudadanos
 - 6.2. Comparación con modelos europeos
7. Oportunidades y Retos del Registro Electrónico
 - 7.1. Perspectivas de futuro en la digitalización registral
 - 7.2. Comparación con otros países
8. Conclusiones
9. Bibliografía

1. Introducción

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, 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.¹

El contexto previo a la aprobación de esta ley refleja un entorno en el que tanto las instituciones públicas como los operadores privados 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.²

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, que incluye desde la formalización de escrituras hasta la certificación de documentos mediante plataformas digitales. Esta innovación no solo responde a la necesidad de

¹ 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)

² 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.³

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.⁴

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.⁵

○ 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

³ 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)

⁴ 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)

⁵ 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)

transacciones electrónicas dentro del mercado exclusivo europeo. Su objetivo es asegurar 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.⁶

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.⁷

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.⁸

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

⁷ 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)

⁸ 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; 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.⁹

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

⁹ 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)

información, lo cual permitía consultas más ágiles y seguras sobre la situación jurídica de los bienes inmuebles en España.¹⁰

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.¹¹

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.¹²

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

¹⁰ 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)

¹¹ 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)

¹² 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)

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

○ 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 en consonancia 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.¹⁴

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.¹⁵

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

¹³ 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)

¹⁴ 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)

¹⁵ 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)

protección de datos, alineadas con el Esquema Nacional de Seguridad, garantizando la privacidad e integridad de la información gestionada.¹⁶

○ **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.¹⁷

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.¹⁸

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.¹⁹

¹⁶ 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)

¹⁷ 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)

¹⁸ 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)

¹⁹ 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>

○ **3.4. El folio real electrónico y la interoperabilidad**

Siguiendo con lo expuesto anteriormente, la implementación del folio real electrónico en los Registros de la Propiedad representa un avance en la actualización del sistema registral, fomentando una administración más eficaz y transparente de la información inmobiliaria. Como señala la Ley 11/2023, cada finca dispondrá de un folio real en soporte electrónico que contendrá todo su historial registral, reemplazando los tradicionales libros en papel.²⁰

Esta digitalización permite una publicidad dinámica en línea, permitiendo a los ciudadanos y profesionales acceder en tiempo real al estado de titularidad y cargas de las propiedades, lo que aumenta la transparencia y seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias.

La interoperabilidad entre los distintos registros y entidades es esencial para el éxito de esta transformación digital. El Sistema de Interconexión de Registros, creado por la Administración Electrónica, es una infraestructura que facilita la transmisión segura de asientos electrónicos entre las administraciones públicas, garantizando la conformidad legal y la eficacia en la comunicación.²¹

Además, la interoperabilidad se extiende a nivel europeo a través de proyectos como IMOLA (Interconnection Model for Land Registries), que persiguen la armonización de los sistemas de registro de la propiedad entre los países miembros, facilitando las transacciones transfronterizas y fomentando un mercado inmobiliario más integrado.

○ **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

[bierto-a-los-ciudadanos-l%C3%ADneas-b%C3%A1sicas-de-la-trasposici%C3%B3n-de-las-%C3%BAltimas-dir ectivas-europeas](#); última consulta 27/11/2024)

²⁰ 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-elect%C3%B3nico-y-a-bierto-a-los-ciudadanos-l%C3%ADneas-b%C3%A1sicas-de-la-trasposici%C3%B3n-de-las-%C3%BAltimas-dir ectivas-europeas>; última consulta 27/11/2024)

²¹ 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)

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.²²

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 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.²³

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.²⁴

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

²² 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)

²³ 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)

²⁴ Baker Tilly. (2024). *Digitalización del derecho de sociedades en España: Ley 11/2023 y sus implicaciones*. (disponible en <https://www.bakertilly.es/publicaciones/digitalizacion-del-derecho-de-sociedades-en-espana>; última consulta 07/12/2024)

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.²⁵

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 este 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.

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.²⁶

²⁵ 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)

²⁶ 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)

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.²⁷

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 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.²⁸

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.²⁹

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

²⁷ 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)

²⁸ 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)

²⁹ 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)

que todas las actuaciones administrativas queden documentadas y puedan ser verificadas en un futuro.³⁰

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 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.³¹

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

³⁰ 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)

³¹ 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)

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.³²

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.³³

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.³⁴

○ **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

³² 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)

³³ 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)

³⁴ 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)

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 se encuentra en una fase inicial, y será necesario superar barreras técnicas y legales para su adopción.³⁵

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.³⁶

³⁵ 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)

³⁶ 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)

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.³⁷

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

³⁷ 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)

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.³⁸

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 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.³⁹

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

³⁸ 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)

³⁹ 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)

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.⁴⁰

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.⁴¹

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 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.⁴²

○ **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

⁴⁰ El Economista. (2023). *Cuenta atrás para la implantación del Registro de la Propiedad digital* (disponible en <https://www.economista.es/legal/noticias/12445971/09/23/cuenta-atras-para-la-implantacion-del-registro-de-la-propiedad-digital.html>; última consulta 23/01/2025)

⁴¹ El Economista. (2023). *Cuenta atrás para la implantación del Registro de la Propiedad digital* (disponible en <https://www.economista.es/legal/noticias/12445971/09/23/cuenta-atras-para-la-implantacion-del-registro-de-la-propiedad-digital.html>; última consulta 23/01/2025)

⁴² El Economista. (2023). *Cuenta atrás para la implantación del Registro de la Propiedad digital* (disponible en <https://www.economista.es/legal/noticias/12445971/09/23/cuenta-atras-para-la-implantacion-del-registro-de-la-propiedad-digital.html>; última consulta 23/01/2025)

folio real electrónico, un componente esencial en la digitalización de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles en España.⁴³

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.⁴⁴

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 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

⁴³ 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; última consulta 30/01/2025)

⁴⁴ 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; última consulta 30/01/2025)

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.⁴⁵

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 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.⁴⁶

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

⁴⁵ Boletín Oficial del Estado. (2023, 22 de diciembre). *Sumario del día 22/12/2023* (disponible en <https://www.boe.es/boe/dias/2023/12/22/>; última consulta 30/01/2025)

⁴⁶ Boletín Oficial del Estado. (2024, 9 de octubre). *Sumario del día 09/10/2024* (disponible en <https://boe.es/boe/dias/2024/10/09/>; última consulta 30/01/2025)

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.⁴⁷

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.⁴⁸

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

⁴⁷Dirección 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; última consulta 31/01/2025)

⁴⁸ 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; última consulta 31/01/2025)

para la inscripción registral, estableciendo un criterio relevante para la validez de documentos digitales en el ámbito mercantil.⁴⁹

6. Impacto de la Ley 11/2023 en la Seguridad Jurídica

- 6.1. Cambios en la protección de los derechos de los ciudadanos
- 6.2. Comparación con modelos europeos

7. Oportunidades y Retos del Registro Electrónico

- 7.1. Perspectivas de futuro en la digitalización registral
- 7.2. Comparación con otros países

⁴⁹ 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; última consulta 31/01/2025)