

# ÍNDICE

<b>CAPÍTULO 1. LA ACTUACIÓN DE LOS PODERES Y SERVICIOS PÚBLICOS POR MEDIOS ELECTRÓNICOS O DIGITALES. PERSPECTIVA EUROPEA Y ESPAÑOLA</b> .....	17
<b>1.1. LA ASPIRACIÓN POR CONSEGUIR SERVICIOS PÚBLICOS ACCESIBLES EN LÍNEA</b> .....	17
A) De la digitalización de servicios públicos al «Gobierno como plataforma»: la visión de la Unión Europea. ....	19
B) La consolidación de la agenda digital de servicios públicos: el Programa Década Digital 2030, eIDAS 2.0, Interoperabilidad e Inteligencia Artificial. ....	25
i) Reglamento (UE) 2024/1183, de 11 de abril de 2024, del Parlamento y del Consejo (eIDAS 2.0). ....	25
ii) El afianzamiento de la Pasarela Digital Única (SDG) y Programa Década Digital 2030 .....	26
iii) Otros instrumentos jurídicos con incidencia en este ámbito ..	27
<b>1.2. LA ACTUACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA ESPAÑOLA POR MEDIOS DIGITALES.</b> .....	29
<b>1.3. LA ACTUACIÓN DEL PODER JUDICIAL POR MEDIOS DIGITALES.</b> .....	31
<b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....	34
<b>CAPÍTULO 2. LOS PROYECTOS EUROPEOS DE REGISTRO DIGITAL DE LA PROPIEDAD</b> .....	35
<b>2.1. LA INTERCONEXIÓN DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD EN EL ÁMBITO DE LA UNIÓN EUROPEA</b> .....	35
<b>2.2. EL PUNTO DE ACCESO ÚNICO A LA INFORMACIÓN SOBRE BIENES INMUEBLES DE LA DIRECTIVA (UE) 2024/1640.</b> ....	37
<b>2.3. EL SERVICIO EUROPEO DE INFORMACIÓN REGISTRAL INMOBILIARIA (EULIS).</b> .....	39
<b>2.4. EL PROYECTO LAND REGISTERS INTERCONNECTION (LRI).</b> .....	40

2.5. LOS PROYECTOS IMOLA (INTEROPERABILITY MODEL FOR LAND REGISTRIES) .....	42
2.6. EL PROYECTO CROBECO Y LA TRANSMISIÓN ELECTRÓNICA TRANSFRONTERIZA DE INMUEBLES .....	43
2.7. EXPERIENCIAS NACIONALES DE REFERENCIA: ESTONIA, SUECIA Y PAÍSES BAJOS .....	44
2.8. LA INTERCONEXIÓN DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD EN LA ESTRATEGIA EUROPEA DE E-JUSTICIA 2024-2028 .....	45
2.9. BLOCKCHAIN Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD:LA INFRAESTRUCTURA EUROPEA DE SERVICIOS BLOCKCHAIN (EBSI) .....	47
2.10. LA INTELIGENCIA ARTIFICIAL Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD: PERSPECTIVAS EUROPEAS .....	48
2.11. EL «LANDONLINE» NEOZELANDÉS COMO REGISTRO NO MEDIATIZADO, CON CARÁCTER GENERAL, POR FUNCIONARIOS PÚBLICOS ESPECÍFICOS .....	50
2.12.CONCLUSIONES .....	52
BIBLIOGRAFIA .....	53

**CAPÍTULO 3. ANÁLISIS PARTICULAR DE LA ACTUACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DE DERECHO PRIVADO A TRAVÉS DE MEDIOS DIGITALES. .... 55**

3.1. LA INTERVENCIÓN PÚBLICA EN EL ÁMBITO DEL DERECHO PRIVADO .....	56
3.2. EL «NUEVO» REGISTRO CIVIL: LEY 20/2011, DE 21 DE JULIO, DEL REGISTRO CIVIL .....	56
3.3. LA ACTUACIÓN NOTARIAL Y REGISTRAL POR MEDIOS TELEMÁTICOS O DIGITALES. .... 57	
A) El propósito de digitalizar las actuaciones notariales y registrales . . . .	58
B) La Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social como antecedente estructural y preparatorio del Registro de la Propiedad electrónico. ....	60
1) La Fe pública en soporte electrónico. ....	60
i) El instrumento público electrónico. ....	60
ii) La firma electrónica reconocida de Notarios (FEREN) y de Registradores .....	62
2) La Red de comunicaciones privada notarial (RENO) .....	66
3) Los índices interoperables entre Administraciones públicas y registros .....	67
i) El Índice Único Informatizado .....	67
ii) El sistema de interoperabilidad de los registros electrónicos de apoderamientos. ....	68
iii) El «Fichero de Localización de Titularidades Inmobiliarias» (FLOTT) .....	68
4) Del IDUFIR al Código Registral Único de las fincas registrales ..	69
5) Desarrollos informáticos en la esfera registral. ....	70
i) La utilización de herramientas informáticas para auxilio de la función de calificación registral .....	70

ii) La llevanza de los Registros por medios electrónicos y el «traslado» de los libros y asientos de los Registros de la Propiedad a soporte informático. . . . .	71
6) El Portal notarial ( <a href="http://www.portalnotarial.es">http://www.portalnotarial.es</a> ) o sede electrónica notarial. . . . .	78
C) La «Directiva de herramientas digitales». . . . .	80
3.4. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD ELECTRÓNICO DE LA LEY 11/2023. . .	81
A) El plazo para la completa operatividad del Registro de la propiedad como registro electrónico. . . . .	82
B) La sede electrónica de los Registros . . . . .	83
C) La preservación de la eficacia de los folios y asientos registrales anteriores a la Ley 11/2023 . . . . .	84
3.5. CONCLUSIONES . . . . .	84
BIBLIOGRAFÍA . . . . .	85
<b>CAPÍTULO 4. RÉGIMEN JURÍDICO DEL REGISTRO ELECTRÓNICO DE LA PROPIEDAD: ESTRUCTURA Y ORGANIZACIÓN . . . . .</b>	<b>87</b>
4.1. RÉGIMEN JURÍDICO DEL REGISTRO ELECTRÓNICO DE LA PROPIEDAD. .	87
4.2. EL «SISTEMA INFORMÁTICO REGISTRAL» Y LA DENOMINADA «APLICACIÓN DE GESTIÓN REGISTRAL». . . . .	90
4.3. ESTRUCTURA Y ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD . .	92
A) Conservación de la estructura territorializada del Registro a pesar de su carácter electrónico . . . . .	92
B) El soporte digital . . . . .	93
1) El folio real registral electrónico . . . . .	97
2) Los asientos registrales electrónicos y sus tipos . . . . .	99
Tipos de asientos y regímenes específicos para cada uno de ellos .	102
4.4. LA SITUACIÓN JURÍDICA DE LOS LIBROS Y ASIENTOS ANTERIORES A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 11/2023 . . . . .	104
4.5. CONCLUSIONES . . . . .	105
BIBLIOGRAFÍA . . . . .	107
<b>CAPÍTULO 5. TRAMITACIÓN TELEMÁTICA DE LOS PROCEDIMIENTOS REGISTRALES . . . . .</b>	<b>109</b>
5.1. SOBRE LA ADECUACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS REGISTRALES A LOS MODOS DE ACTUACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA POR MEDIOS ELECTRÓNICOS. . . . .	109
5.2. INICIO DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL Y REAFIRMACIÓN DEL PRINCIPIO DE ROGACIÓN . . . . .	112
i) La solicitud de inscripción . . . . .	112
ii) Determinación de la finca afectada por la operación registral que se solicita como requisito de complitud del título y como elemento necesario para la presentación. . . . .	114
iii) Además, toda solicitud deberá aportar el título o títulos inscribibles como requisito esencial del procedimiento (sobre ello me ocupo en el siguiente epígrafe). . . . .	114

5.3. LA PRESENTACIÓN DE TÍTULOS Y DOCUMENTOS .....	114
5.3.1. Vías y lugar de presentación .....	114
A. La Presentación telemática .....	114
B. La presentación presencial .....	121
C. Lugar de presentación .....	122
5.3.2. El título inscribible y su aportación necesaria .....	123
5.3.3. Requisitos formales del acto de presentación: precisión sobre los medios «telemáticos» de presentación .....	124
5.3.4. El asiento de presentación .....	126
5.3.5. Acceso al Libro de Entrada .....	128
5.3.6. Notificaciones sobre la presentación .....	129
5.3.7. El recurso especial («express») contra la negativa a extender el asiento de presentación .....	130
5.3.8. Legajo electrónico de documentos, art. 245 LH .....	133
5.3.9. Retirada del título .....	133
5.3.10. Certificaciones tras la práctica del asiento en el libro de inscripciones .....	134
5.4. RÉGIMEN DE NOTIFICACIONES DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL A TERCEROS Y UTILIZACIÓN DE MEDIOS ELECTRÓNICOS O TELEMÁTICOS .....	135
1. La referencia a las «comunicaciones» como objeto de la regulación .....	136
2. La «preferencia», que no obligatoriedad, por la vía telemática (240.2 LH), y el derecho a relacionarse por medios electrónicos con los Registros .....	139
3. Los supuestos legales de publicación en el Boletín Oficial del Estado .....	141
4. El caso de las «Alegaciones», que no son títulos inscribibles, presentados en los procedimientos registrales .....	144
5.5. LA SINGULARIDAD DEL PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD DE PUBLICIDAD REGISTRAL EN CUANTO A SU TRAMITACIÓN EXCLUSIVA POR MEDIOS ELECTRÓNICOS .....	144
5.6. CONCLUSIONES .....	145
<b>CAPÍTULO 6. LA FUNCIÓN CALIFICADORA DEL REGISTRADOR EN UN REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN SOPORTE INFORMÁTICO .....</b>	<b>147</b>
6.1. CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LA FUNCIÓN CALIFICADORA DEL REGISTRADOR: MEDIOS PARA LA CALIFICACIÓN Y ÁMBITO DE LA MISMA .....	147
A) En general sobre la función calificadora .....	147
B) El marco en el que se desenvuelve la función calificadora .....	149
C) Modulación de la función calificación por el formato digital de los títulos y documentos y del propio Registro .....	151
6.2. EL ACCESO A FUENTES EXTRA-REGISTRALES EN EL EJERCICIO DE LA FUNCIÓN CALIFICADORA .....	153
1. La aplicación gráfica registral como medio de calificación urbanística y medioambiental .....	154

2.	Protección registral del dominio público marítimo-terrestre: el registrador como receptor de datos de Costas .....	156
3.	Obra nueva por antigüedad: la certificación municipal y el pronunciamiento de la Administración urbanística .....	157
4.	Disciplina urbanística: constancia registral de expedientes sancionadores sin anotación previa .....	158
5.	Unidades mínimas de cultivo: remisión al órgano agrario .....	159
6.3.	LA «COHERENCIA», TRAZABILIDAD E INTEGRIDAD, ENTRE LOS DATOS Y LOS ASIENTOS REGISTRALES, COMO NUEVO DEBER DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD .....	160
6.4.	CONCLUSIONES .....	163
	BIBLIOGRAFÍA .....	165
<b>CAPÍTULO 7. PROTECCIÓN DE DATOS EN EL ÁMBITO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD .....</b>		<b>167</b>
7.1.	EL PRINCIPIO DE PROTECCIÓN DE DATOS Y SU RECEPCIÓN POR LA LEGISLACIÓN HIPOTECARIA. LA MODULACIÓN DE LOS DERECHOS Y PRINCIPIOS DE PROTECCIÓN DE DATOS EN LA LEGISLACIÓN HIPOTECARIA .....	167
	i) El consentimiento como posible base legitimadora .....	170
	ii) El principio de minimización de datos .....	171
	iii) el derecho de oposición .....	171
	iv) derechos de cancelación y rectificación .....	172
7.2.	LA RECEPCIÓN DEL PRINCIPIO DE «CONFIDENCIALIDAD» EN EL ÁMBITO REGISTRAL .....	173
7.3.	EL «TRATAMIENTO PROFESIONAL» DE LA INFORMACIÓN REGISTRAL ..	175
7.4.	EL INTERÉS EN EL ACCESO A LA INFORMACIÓN REGISTRAL Y SU ACREDITACIÓN REFORZADA EN EL CASO DE DATOS PERSONALES PROTEGIDOS .....	176
7.5.	EL PRINCIPIO DE PROTECCIÓN DE DATOS Y SU EXTENSIÓN A LA DOCUMENTACIÓN AUXILIAR ARCHIVADA EN EL REGISTRO .....	178
7.6.	CONCLUSIONES .....	180
<b>CAPÍTULO 8. LA PUBLICIDAD FORMAL, PRINCIPIOS Y MEDIOS .....</b>		<b>183</b>
8.1.	EL RÉGIMEN GENERAL DEL INTERÉS LEGÍTIMO COMO REQUISITO DE ACCESO A LA INFORMACIÓN REGISTRAL .....	183
A)	La acreditación, y ponderación por el Registrador, del interés invocado por el solicitante de la información registral .....	184
B)	Supuestos específicos de acreditación del interés: ejercicio de acciones judiciales y administrativas .....	187
	1º La modulación del concepto de «información registral» como consecuencia del interés en la interposición de recursos administrativos registrales .....	188
	2º El ejercicio de acciones judiciales y los datos personales consignados en el Registro .....	188

8.2. LOS CRITERIOS SOBRE LOS QUE SE ESTRUCTURA EL SISTEMA DE PUBLICIDAD FORMAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. ....	190
A) La condición subjetiva del operador jurídico que pretende acceder al Registro de la Propiedad no es por sí solo un criterio suficiente ..	190
B) El criterio de la presunción legal de interés legítimo como eje estructurante. ....	191
C) El nivel de riesgo para los derechos fundamentales como elemento a ponderar en el acceso .....	192
D) La anomalía del Índice de Personas .....	193
E) una visión estructurada del sistema. ....	194
8.3. EL RÉGIMEN COMÚN DE LA PUBLICIDAD FORMAL ELECTRÓNICA. ...	195
8.4. EL CRITERIO SUBJETIVO: ACCESO INTERMEDIADO Y ACCESO NO INTERMEDIADO .....	197
A) ¿Qué significa «sin intermediación» a los efectos del art.222.1º LH? ...	198
B) El acceso intermediado: el interesado no cualificado .....	199
C) El acceso no intermediado (que no directo): operadores jurídicos cualificados. ....	200
D) El art. 18 de la Directiva UE 2024/1640 y la necesidad de acceso directo e inmediato a datos registrales .....	202
8.5. EL CRITERIO OBJETIVO: GARANTÍAS DERIVADAS DE LA NATURALEZA DEL DATO .....	203
A) El Índice de Personas como dato de alto riesgo. ....	203
B) Los datos relativos a medidas de apoyo a personas con discapacidad. .	203
C) Los asientos extinguidos como datos de riesgo medio .....	204
8.6. INTERCONEXIÓN, INTEROPERABILIDAD Y EL SISTEMA DE INTERCONEXIÓN DE REGISTROS. ....	204
8.7. EL NÚMERO DE REGISTRO ÚNICO DE ALQUILER (NRUA) Y LA NUEVA PUBLICIDAD REGISTRAL EN MATERIA DE USO TURÍSTICO DE VIVIENDAS. ....	205
8.8. El Registro Central de Titularidades Reales (RCTIR) .....	206
8.9. CONCLUSIONES. ....	208
<b>CAPÍTULO 9. MEDIDAS DE SEGURIDAD DEL REGISTRO. ....</b>	<b>211</b>
9.1. EL ESQUEMA DE SEGURIDAD ELECTRÓNICA REGISTRAL .....	211
A) los documentos jurídicos de formalización del esquema de seguridad registral .....	211
B) El Esquema Nacional de Seguridad, la Directiva NIS 2 y su potencial impacto en la seguridad registral. ....	213
9.2. DESAUTORIZACIÓN DEL SOPORTE PAPEL COMO MEDIDA O MECANISMO DE SEGURIDAD O RESPALDO .....	215
9.3. NECESIDAD DE REGULAR LOS PROCEDIMIENTOS JURÍDICOS DE RESTAURACIÓN DE LOS ASIENTOS DAÑADOS O PERDIDOS. ....	216
9.4. CIBERSEGURIDAD Y REGISTRO .....	217
9.5. CONCLUSIONES. ....	219
BIBLIOGRAFÍA .....	220

<b>CAPÍTULO 10. CONCLUSIONES</b> .....	221
I. LA TRANSFORMACIÓN DIGITAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD COMO PROCESO IRREVERSIBLE .....	221
II. LA PUBLICIDAD FORMAL EN EL ENTORNO TELEMÁTICO: TENSIONES ENTRE MAYOR APERTURA Y PROTECCIÓN DE DATOS ...	222
III. LA FIRMA ELECTRÓNICA Y LA IDENTIFICACIÓN DEL USUARIO COMO GARANTÍAS DEL SISTEMA .....	223
IV. LA INTEROPERABILIDAD Y LA INTEGRACIÓN DEL REGISTRO ESPAÑOL EN EL ESPACIO EUROPEO DE DATOS .....	224
V. LA CALIFICACIÓN REGISTRAL EN EL PROCEDIMIENTO ELECTRÓNICO .	224
VI. EL CIUDADANO ANTE EL REGISTRO DIGITAL: ACCESIBILIDAD, GARANTÍAS Y LÍMITES .....	225
VII. REFLEXIÓN FINAL: EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN EL SIGLO XXI .....	227
<b>ÍNDICE DE NORMATIVA CITADA</b> .....	229
Normativa europea .....	229
Normativa española .....	232
<b>ÍNDICE DE RESOLUCIONES Y SENTENCIAS</b> .....	235
Resoluciones de la DGSJFP/DGRN .....	235
Instrucciones de la DGSJFP/DGRN .....	236
Sentencias .....	236
<b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....	237

**MATERIAL COMPLEMENTARIO**  
**(Generado Por IA con supervisión del autor)**

<b>1. ESQUEMAS</b> .....	243
Esquema 1. Arquitectura normativa del Registro electrónico español tras la Ley 11/2023 .....	243
Esquema 2. Mapa de interoperabilidad europea de los Registros de la Propiedad .....	245
Esquema 3. Recurso «express» vs. recurso gubernativo ordinario .....	246
Esquema 4. Principios y soportes del Registro electrónico (Ley 11/2023). . .	247
Esquema 5. Criterios de modulación del acceso a la publicidad formal . . .	248
<b>Modulaciones transversales</b> .....	248
<b>2. GLOSARIO DE SIGLAS Y TÉRMINOS TÉCNICOS</b> .....	249