



LEY 11/2023 DE 8 DE MAYO: DIGITALIZACIÓN DE ACTUACIONES NOTARIALES Y REGISTRALES*

Sheila Martínez Gómez
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha

Fecha de publicación: 9 de junio de 2023

En cumplimiento de la Directiva (UE) 2019/1151 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, por la que se modifica la Directiva (UE) 2017/1132 en lo que respecta a la utilización de herramientas y procesos digitales en el ámbito del Derecho de sociedades («Directiva de digitalización de sociedades»), se ha procedido a modificar, mediante el título IV de la Ley 11/2023 de 8 de mayo (publicada en el BOE el 9 de mayo), la Ley del Notariado, la Ley Hipotecaria y la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y del orden social, a fin de posibilitar la prestación de servicios notariales y registrales de manera telemática, sin necesidad de presencia física.

I. Ley del Notariado (en vigor a partir del 09.11.2023)

Protocolo electrónico notarial (art. 17.2 LN). Las matrices de los instrumentos públicos tendrán reflejo informático en el correspondiente protocolo electrónico bajo la fe del notario, dejando constancia de su traslado informático mediante diligencia en la matriz en formato papel. Los instrumentos incorporados al protocolo electrónico se considerarán asimismo originales o matrices y, en caso de contradicción entre el contenido de la matriz en soporte papel y del protocolo electrónico, prevalecerá el contenido de aquella sobre el de éste. La matriz en papel que haya sido extraviada o sustraída será reconstruida, sin

* Trabajo realizado en el marco del Proyecto de Investigación PID2021-128913NB-I00, del Ministerio de Ciencia e Innovación y la Agencia Estatal de Investigación (AEI) cofinanciado por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) titulado “Protección de consumidores y riesgo de exclusión social: seguimiento y avances”, dirigido por Ángel Carrasco Perera y Encarna Cordero Lobato y en el marco de las Ayudas para la realización de proyectos de investigación aplicada, en el marco del Plan Propio de investigación, cofinanciadas en un 85% por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER), para el proyecto titulado “Modelos jurídicos eficientes de consumo sostenible”, con Ref.: 2022-GRIN-34487 dirigido por Ángel Carrasco Perera y Ana I. Mendoza Losana.



perjuicio de la responsabilidad en la que pudiera incurrir el notario custodio, mediante nuevo traslado desde el protocolo electrónico, haciéndose constar en una nueva diligencia esta circunstancia, además de ser comunicada al Colegio Notarial del territorio, de lo que asimismo se dejará constancia.

Sede electrónica general y única (art. 17.3 in fine LN). Se crea una sede electrónica notarial, general y única a nivel nacional, para la prestación de servicios digitales notariales, correspondiendo al Consejo General del Notariado su titularidad, desarrollo, gestión y administración.

Solicitud de copias (art. 17.3 LN). A través de la comparecencia en la sede electrónica notarial, el otorgante o quien acredite interés legítimo podrá solicitar, al notario a cargo del protocolo, copia electrónica o en papel. Igualmente, cualquier persona podrá solicitar al Consejo General del Notariado que, a través del Índice Único informatizado, identifique el notario, número de protocolo y fecha de aquellos documentos públicos notariales en los que estuviese interesado con el fin de solicitar copia de los mismos, siempre que acredite su legitimación al notario competente al efecto.

Expedición de copias electrónicas (arts. 17.bis.3 y 31 LN). El notario podrá expedir, a través de la sede electrónica notarial, copias simples electrónicas con mero valor informativo, así como copias autorizadas con su firma electrónica cualificada, bajo las mismas condiciones que las copias en papel. Asimismo, el notario insertará en la copia autorizada electrónica un código seguro de verificación («CSV»), instrumento técnico que permitirá al otorgante o legitimado acceder, a través de la sede electrónica notarial, a la verificación de la autenticidad e integridad de la copia autorizada electrónica del documento notarial, así como conocer las notas ulteriores de modificación jurídica y de coordinación con otros instrumentos públicos.

Autorización online de actos y negocios jurídicos (art. 17.ter LN). El ejercicio de la función pública podrá desarrollarse a través del cauce de la videoconferencia en determinados supuestos tasados: (a) pólizas mercantiles; (b) constitución de sociedades, nombramientos y apoderamientos mercantiles de toda clase previstos en la legislación mercantil, así como el otorgamiento de cualquier otro acto societario, siempre que en caso de contener aportaciones de los socios al capital social sean dinerarias; (c) poderes de representación procesal, poderes electorales y poderes para actos concretos, excepto los poderes generales o preventivos; (d) revocación de poderes, excepto los generales preventivos; (e) cartas de pago y cancelaciones de garantías; (f) actas de junta general y las de referencia en sentido estricto; (g) testimonios de legitimación de firmas; (h) testamentos en situación de epidemia declarada mientras dure la obligación de



confinamiento; (i) declaraciones de obra nueva, sin extinción de condominio ni adjudicación de propiedad, y división de la propiedad horizontal; (j) conciliación, salvo que el notario considere conveniente la presencia física para el buen fin del expediente; y (k) aquellos actos y negocios jurídicos para los que, conforme a su naturaleza, se establezca reglamentariamente. El notario autorizará el documento con su firma electrónica cualificada.

Comparecencia electrónica (art. 23.2 LN). El interesado podrá, mediante comparecencia en la sede electrónica notarial, realizar determinadas actuaciones, tales como: (a) aportar los antecedentes precisos para una ulterior autorización de un documento público notarial; (b) otorgar electrónicamente determinados actos o negocios jurídicos; (c) solicitar copias simples o autorizadas; y (d) solicitar que se identifiquen determinados documentos públicos notariales en que aquél hubiera podido intervenir, a los efectos de solicitar al notario que custodia el protocolo, su sustituto o sucesor, la expedición de copia autorizada electrónica.

Archivo General de Protocolos (art. 37.3 LN). Los ficheros relativos al protocolo en soporte electrónico serán remitidos, transcurridos veinticinco años desde la autorización o intervención de la escritura matriz, acta o póliza, al Archivo General de Protocolos del correspondiente Colegio Notarial.

Interoperabilidad (Disposición Adicional Segunda). Los sistemas electrónicos notariales serán interoperables con los sistemas de la Administración de Justicia para el cumplimiento de las disposiciones previstas en las leyes procesales.

II. Ley Hipotecaria (en vigor a partir del 09.05.2024)

Calificación positiva (art. 19.bis.I LH). Si la calificación es positiva, el registrador practicará los asientos registrales procedentes y expedirá certificación electrónica expresiva de ello, identificando los datos del asiento de presentación y título que lo haya motivado, las incidencias más relevantes del procedimiento registral iniciado con dicho asiento de presentación, y reseña de los concretos asientos practicados en los libros de inscripciones, insertando para cada finca el texto literal del acta de inscripción practicada. Asimismo, expedirá certificación electrónica en extracto y con información estructurada de la nueva situación registral vigente de cada finca resultante tras la práctica de los nuevos asientos.

Notas simples y certificaciones electrónicas (art. 222.2 LH). Se emitirán siempre en formato y soporte electrónico, sin perjuicio de su traslado a papel si fuera necesario. Las notas simples se garantizarán en cuanto a su origen e integridad con el sello electrónico



del Registro y las certificaciones se garantizarán con el certificado electrónico cualificado de firma del registrador. En uno y otro caso, estarán dotadas de un código electrónico de verificación (CSV). En ningún supuesto, salvo en caso justificado de imposibilidad técnica para ser enviada electrónicamente, podrá remitirse información registral por fax.

Sistema del folio real electrónico (art. 238 LH). El Registro de la Propiedad se llevará bajo la técnica del folio real en formato y soporte electrónico, mediante un sistema informático registral debidamente interconectado entre las oficinas registrales y con los servicios centrales del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, a través de la correspondiente red corporativa. Los asientos digitales serán firmados por el registrador con su firma electrónica cualificada y podrán visualizarse a través de la aplicación de gestión registral.

Sede electrónica general y única (art. 240 LH). Se crea una sede electrónica general y única a nivel nacional, cuya titularidad, desarrollo, gestión y administración corresponderá al Colegio de Registradores de la Propiedad Mercantiles y de Bienes Muebles de España, a través de la cual los ciudadanos podrán presentar, tramitar y acceder a toda la información y a los servicios registrales disponibles. Igualmente, la publicación de actos y comunicaciones que deban efectuar los registradores en tablón de anuncios o edictos se realizará a través de esta sede electrónica, sin perjuicio de la remisión que haya de hacerse de los mismos a través de dicha sede al Boletín Oficial correspondiente cuando esté prevista su publicación.

Firma electrónica cualificada (art. 241.1 LH). Las resoluciones registrales, las certificaciones registrales, diligencias de cierre del Diario y, en general, cualquier documento que deba ser firmado por el registrador, así como los asientos electrónicos, se firmarán con su firma electrónica cualificada, salvo que concurra causa técnica justificada que impida al registrador durante más de seis horas acceder al sistema informático, en cuyo caso podrán realizarse las operaciones registrales imprescindibles de forma manual y en soporte papel, que será llevado en el plazo más breve posible a soporte electrónico.

Repositorio electrónico (art. 241.2 LH). A los efectos de crear un repositorio electrónico con la información actualizada de las fincas, en el momento de la realización de una operación registral en la que se constituya, reconozca, transmita, modifique o extinga cualquier derecho real o, en general, cualquier otra alteración registral, se generará, con los datos extraídos de la aplicación, un documento electrónico con información estructurada que contendrá la descripción actualizada de la finca, la referencia catastral, indicación sobre si se ha inscrito la base gráfica de la finca y el carácter de finca coordinada con Catastro, cuando consten dichos datos, su titularidad y las cargas vivas



que pesen sobre aquella. Este documento electrónico permitirá al registrador comprobar la coherencia de los datos obrantes en la aplicación con los asientos registrales antes de firmar el asiento correspondiente. El documento deberá ser firmado con el sello electrónico del Registro en el mismo momento de la firma electrónica del asiento por el registrador.

Base de datos auxiliar (art. 242.2 LH). Se crea una base de datos auxiliar para la gestión registral, la cual deberá tener correspondencia con los asientos registrales.

Presentación de documentación y títulos en papel (art. 245 LH). Dado que no todo ciudadano dispone de medios para acceder a los servicios registrales telemáticos, los documentos podrán presentarse, bien en ventanilla, en cuyo caso los documentos deberán ser digitalizados con sello de tiempo para permitir su conservación electrónica, bien de forma telemática. Los documentos electrónicos presentados en el Registro y las copias digitalizadas de los documentos presentados en formato papel, se archivarán electrónicamente en el Registro a los efectos de su conservación y custodia en un solo legajo electrónico ordenado por número de entrada.

Principios de la Administración electrónica (Disposición Adicional Primera). Las personas naturales y jurídicas tendrán, en relación con la utilización de los medios electrónicos en la actividad registral, tendrá derecho a: (a) relacionarse directamente con los Registros por medios electrónicos y así podrán presentar documentos, obtener informaciones y certificaciones, realizar consultas, formular solicitudes, manifestar consentimientos, efectuar pagos, y recurrir los actos registrales de acuerdo con lo dispuesto en esta ley; (b) no aportar los datos y documentos que obren en otros registros jurídicos, pudiendo los Registradores, en interés y por cuenta de los interesados, utilizar medios electrónicos para recabar dicha información; (c) la igualdad en el acceso electrónico a los servicios de los Registros; (d) conocer por medios electrónicos el estado de tramitación de los procedimientos registrales en los que sean interesados; (e) obtener certificaciones electrónicas de los documentos que formen parte de procedimientos registrales en los que tengan la condición de interesado y a solicitar información por medios telemáticos de cuantas vicisitudes afecten a sus derechos inscritos; (f) la conservación en formato electrónico por los Registros de los documentos electrónicos que formen parte de un procedimiento registral, por el tiempo y en los términos que, de acuerdo con la normativa, señale la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública; (g) la utilización de sistemas que resulten adecuados para garantizar la identificación de los interesados y, en su caso, la autenticidad, integridad, confidencialidad y no repudio de los documentos electrónicos suscritos o para cualquier trámite electrónico con cualquier Registro; (h) la garantía de la seguridad y confidencialidad de los datos que figuren en los



ficheros, sistemas y aplicaciones de los Registros, sin perjuicio de la publicidad registral; (i) que se garantice la accesibilidad universal a la información y a los servicios registrales electrónicos.

Interoperabilidad (Disposición Adicional Segunda). Los sistemas electrónicos registrales serán interoperables con los sistemas de la Administración de Justicia para el cumplimiento de las disposiciones previstas en las leyes procesales.

III. Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y del orden social (en vigor a partir del 09.05.2024)

Videoconferencia (art. 111 bis Ley 24/2001). Al igual que sucede en el ámbito notarial, los registradores podrán utilizar sistemas de videoconferencia para el ejercicio de sus respectivas funciones públicas, posibilitando la presentación telemática directa de los documentos así firmados ante los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles. Si los documentos resultantes de la actuación realizada por videoconferencia debieran ser presentados en el Registro, la presentación podrá realizarse el mismo acto por el registrador, actuando por cuenta del interesado.

Interoperabilidad (111 ter Ley 24/2011). Los sistemas de información y comunicación que se utilicen por registradores y notarios deberán ser interoperables entre sí para facilitar su comunicación e integración.