CONCLUSIONES DEL TEMA II

Registro electrónico, operaciones transfronterizas y nuevas tecnologías.

El registro electrónico debe ser una herramienta al servicio de la función registral, en ningún caso ha de modificar el proceso de inscripción, la calificación de los documentos, la inscripción de los derechos y situaciones jurídicas ni, en su caso, la atribución de efectos o derechos derivados de la inscripción tanto en soporte papel como en formato electrónico. En ese sentido, no son recomendables los sistemas registrales de contenido estructurado en cuanto limiten el ámbito de la voluntad de las partes.

La documentación electrónica facilita la remisión de los negocios al registro de la propiedad, si bien no son admisibles procedimientos automatizados de inscripción, puesto que en todo caso es necesaria la previa calificación del registrador al objeto de decidir sobre la práctica del asiento y verificar su adecuación a la legalidad, como requisito para que el Estado reconozca la existencia de un derecho de propiedad y demás derechos reales ejercitables erga omnes, siendo este el fundamento de los efectos jurídicos de la inscripción.

En todo caso, la falta de control de legalidad por el registrador de la propiedad en el acceso del documento electrónico a alguno de los libros o archivos del registro impide que los asientos practicados en su caso puedan producir efectos jurídicos tutelados por el Estado.

El registro electrónico debe estar articulado sobre el uso de la firma electrónica, tanto en la documentación electrónica que accede al mismo, como en la extensión del correspondiente asiento de modo que se permita la identificación de los firmantes, la integridad, la autenticación, el no repudio, el sellado de tiempo, y la seguridad de los procedimientos registrales.

La información contenida en los archivos electrónicos del registro electrónico debe almacenarse utilizando medios seguros, renovables periódicamente de modo que esté garantizada de forma continuada su seguridad y adaptación a la evolución de la tecnología en materia de archivo seguro de datos.

Las nuevas tecnologías, y en especial el empleo de la firma electrónica, pueden facilitar las transacciones transfronterizas. Los registros deben estar preparados para recibir documentos de otras jurisdicciones siempre que la autenticidad de los mismos quede garantizada, ya sean en soporte papel o electrónico. La relación entre el registro en el que debe practicarse el asiento y el autor del documento debe realizarse de punto a

punto, evitando mediaciones innecesarias. Debe, no obstante, facilitarse la prueba del derecho extranjero que en su caso resulte aplicable.

Se recomienda el uso de bases gráficas georeferenciadas en los registros de la propiedad con la finalidad de complementar la descripción literaria de la finca, mejorando la identificación y definición del objeto de los derechos de propiedad, ya que la descripción de la finca ha de ser lo más completa y precisa posible, puesto que el mercado no admite dudas respecto a la identificación y determinación de la finca sobre la que recae el derecho de propiedad. Ello cuando la mejora de identificación que pueda derivar de la identificación gráfica compense los mayores costes que implica, tanto en tiempo como en dinero. Con este propósito el registrador debe utilizar las tecnologías disponibles, incluidas las bases gráficas.

El uso de bases gráficas va a posibilitar la asociación de información territorial referente a la finca en cuanto afecte al derecho de propiedad por implicar restricciones o limitaciones de interés público al mismo tiempo que se previene la invasión del dominio público, tal como sucede con las limitaciones urbanísticas y medio ambientales. El uso de bases gráficas, es asimismo, aconsejable al objeto de evitar las dobles inmatriculaciones y los solapes entre fincas.

La finca debe ser descrita literaria y, en su caso, gráficamente, debiendo existir identidad entre ambas descripciones. Una vez inscrita la finca, el principio de legitimación debe extenderse a la descripción de la finca que figure en el registro
Las técnicas cartográficas o topográficas son útiles para representar los datos espaciales y los polígonos de la finca sobre el territorio y establecer la relación entre las mismas, pero sin que en ningún caso puedan crear por sí mismas ningún derecho de propiedad o conferir acción ejercitable frente a terceros, puesto que ello requiere la voluntad de las partes reflejada en un documento conforme a las previsiones legales y el subsiguiente reconocimiento del Estado mediante su inscripción en el registro de la propiedad.