

CONCLUSIONES TEMA 1: EL REGISTRO DEL SIGLO XXI: OPORTUNIDADES Y DESAFÍOS. NUEVAS NECESIDADES Y NUEVOS RETOS JURÍDICOS, ORGANIZATIVOS Y TECNOLÓGICOS.

En el presente Congreso se han puesto de relieve las actuales necesidades y desafíos a los que se enfrentan los Registros jurídicos, y se pone de manifiesto por los participantes que todos ellos están vinculados en mayor o menor medida a la tecnología.

La Revolución tecnológica a la que asistimos trae consigo una propuesta de digitalización de todos los procesos, agentes e instituciones y ello se extiende al Registro, pero no hay que olvidar, como ha señalado más de un autor, que ésta no es un fin en si mismo sino un medio para mejorar el servicio público registral.

Muchos participantes han expuesto sobre los procesos de digitalización de los sistemas registrales partiendo de la experiencia sus países de origen, como Brasil, Canadá, Costa Rica, China, El Salvador, España, Estonia, Perú, Puerto Rico o Turquía y, si bien aplauden la misma y la implantación de los cambios, no desconocen las dificultades y riesgos de un nuevo paradigma que no puede comprometer la seguridad jurídica.

Se incide en la rapidez y automatización, tanto de la inscripción de los derechos reales como en la obtención de publicidad, en un mundo globalizado en que la economía exige de transacciones inmobiliarias ágiles. Pero la falta de control sobre los negocios jurídicos que dan lugar al nacimiento, transmisión o extinción de los derechos reales pueden llevar a consecuencias indeseables para los Estados, los operadores económicos y, por supuesto los ciudadanos.

El reto es triple: garantizar los derechos de los titulares registrales, evitando los conflictos y la litigiosidad, identificar adecuadamente las fincas sobre las que recaen estos derechos y dar publicidad cierta y veraz de los mismos.

En este triple objetivo la tecnología es la herramienta que debe permitir que éstos se consigan de forma rápida, eficaz y eficiente y salvaguardando los principios éticos.

La aplicación de nuevas tecnologías implica que los operadores jurídicos tomen las medidas necesarias para garantizar su uso ético, y se tipifiquen como delitos aquellas conductas en las que se utilicen estas herramientas con un uso ilícito o espúreo.

Se sugiere, en uno de los trabajos, como alternativa certificar el funcionamiento de los Registros con herramientas de certificación ISO 30300-2020 que aseguren la autenticidad, fiabilidad, integridad y fijación del contenido del Registro.

En relación a la tokenización se subraya, en este Congreso, la necesidad de regular la tecnología de cadenas de bloques, no pudiendo dar lugar a un sistema registral de inscripción y transmisión de derechos que exista al margen de los Estados. De hecho, no puede garantizarse la inmutabilidad de la cadena de bloques, y se concluye por varios autores que un sistema de inmuebles tokenizados no implicaría ventaja alguna sobre los sistemas clásicos.

Se incide sobre la necesidad de interoperabilidad entre los Registros civil, mercantil y propiedad, así como con los diferentes Registros administrativos, de modo que se produzca un ágil intercambio de datos que permita llevar a cabo el necesario control de legalidad por los Registradores. No pudiendo esta interoperabilidad desconocer la normativa sobre protección de datos personales.

Protección de datos que requiere pautas claras y garantistas.

Ha destacado, entre los participantes, el interés por el uso de la inteligencia artificial, lo cual la ha hecho merecedora de una sesión monográfica.

En primer lugar, se define la IA generativa como modelos de lenguaje que utiliza la estadística e información existente en bases de datos; que se centra en la creación de un contenido nuevo que parece haber sido creado por un humano, pero tiene un problema principal la escasa y, en ocasiones, nula supervisión de su contenido, por lo que es esencial verificar su precisión y autenticidad.

Los modelos de lenguaje utilizan un contexto, pero no "lo entienden", por lo que se produce un efecto llamado "hallucination", frases gramaticalmente correctas pero sin sentido, y es muy difícil encontrar datos de calidad.

Sistemas como ChatGPT han sido calificados como sistemas que no son de información cuyo riesgo de error está presente por la propia naturaleza de la herramienta.

Por lo que los grandes inconvenientes para la implementación de esta tecnología, de forma generalizada en el ámbito registral, además de la falta de autenticidad y certeza de los contenidos generados por IA, es la huella de carbono y la vulneración de los llamados Derechos de la Naturaleza, ya que es bien sabido que la IA es una gran devoradora de energía.

Por último, se pone de relieve que la aplicación de la IA en el ámbito jurídico requiere de una revisión y entrenamiento constante por los operadores jurídicos, y por todo ello su uso en los Registros dista mucho de ser la herramienta que pretende.