



CONSULTA PÚBLICA SOBRE LA PROPUESTA DE REAL DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL REAL DECRETO 1427/1989, DE 17 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL ARANCEL DE LOS REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD

De conformidad con lo previsto en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en relación con el artículo 26 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, con el objetivo de mejorar la participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de normas se sustancia una **consulta pública sobre propuesta de Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad**

De acuerdo con lo dispuesto en el Acuerdo del Consejo de Ministros de 30 de septiembre de 2016, por el que se dictan instrucciones para habilitar la participación pública en el proceso de elaboración normativa a través de los portales web de los departamentos ministeriales, publicado por Orden PRE/1590/2016, de 3 de octubre, se plantea el siguiente cuestionario, al que los ciudadanos, organizaciones y asociaciones que así lo consideren pueden hacer llegar sus opiniones sobre los aspectos planteados en este cuestionario, durante el plazo de quince días naturales, **desde el 22 de julio hasta el día 5 de agosto de 2026, ambos inclusive**, a través del siguiente **buzón de correo electrónico**:

modificacionrd1427_1989@mjusticia.es

Sólo serán consideradas las respuestas en las que el remitente esté identificado. Se ruega indicar que la remisión de comentarios al correo indicado es a efectos de la consulta pública de la propuesta de Real Decreto referida.

1. Problemas que se pretenden solucionar con la nueva norma.

La reforma propuesta persigue garantizar la seguridad jurídica de los registradores y registradoras de la propiedad, los profesionales y la ciudadanía en general, incorporando a la normativa arancelaria registral la consolidada doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública respecto de la minutación de las notas simples informativas telemáticas y la publicidad telemática de información continuada prevista en el artículo 354.a) del Reglamento Hipotecario.

2. Necesidad y oportunidad de su aprobación.

La presente iniciativa normativa tiene por objeto adaptar el régimen arancelario aplicable a la nota simple telemática y a la información continuada regulada en el artículo 354.a) del Reglamento Hipotecario a la realidad jurídica, tecnológica y económica derivada de la implantación del Registro Electrónico establecida por la Ley 11/2023, de 8 de mayo.

La regulación actualmente vigente encuentra su origen en un contexto organizativo y tecnológico completamente distinto del actual, siendo que, cuando fue aprobado el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, la publicidad registral se desarrollaba esencialmente mediante procedimientos presenciales, soporte papel y sistemas de comunicación telegráficos o postales.

No obstante, la transformación digital experimentada por el sistema registral durante las últimas décadas y culminada con la entrada en vigor de la Ley 11/2023, de 8 de mayo, ha alterado profundamente la estructura de costes, los medios materiales y los procesos técnicos necesarios para la prestación de la publicidad formal por parte de los Registradores y Registradoras de la Propiedad.

En concreto, la entrada en vigor de la Ley 11/2023, de 8 de mayo, ha venido a prohibir, a través de la nueva redacción del apartado 9 del artículo 222 de la Ley Hipotecaria, la remisión de información registral por fax salvo en caso justificado de imposibilidad técnica. La referida prohibición ha motivado que el Colegio de Registradores haya ideado un sistema de adaptación del procedimiento previsto en los artículos 354 a) del Reglamento Hipotecario y 175 del Reglamento Notarial a los efectos de que el notario pueda informar debidamente a las partes acerca del acto o negocio jurídico, antes de autorizar el otorgamiento de una escritura de adquisición de bienes inmuebles o constitución de derecho real sobre ellos, comprobando la titularidad y el estado de cargas de aquellos. Este procedimiento se estructura a través del acceso a la Sede Electrónica de los Registradores, creando así un sistema telemático de petición de la información y remisión de la misma totalmente trazado, que permite identificar al solicitante y garantiza el momento exacto en el que se ha realizado la petición y en el que se ha descargado, así como las veces que la ha consultado o actualizado.

De esta manera, la información registral se configura actualmente como un servicio de seguimiento registral electrónico y permanente que exige la utilización de complejas infraestructuras tecnológicas, sistemas de comunicación seguros, procedimientos de control y elevados estándares de disponibilidad y ciberseguridad.

Se plantea, en consecuencia, cómo debe minutarse, en relación con los Registradores y Registradoras de la propiedad, este procedimiento de sustitución del fax por procedimientos tecnológicos, sobre la base de la doctrina consolidada de este Centro Directivo en relación con el sistema tradicional de minutación de las notas con información continuadas y el sistema de minutación de la publicidad obtenida telemáticamente, que ha reconocido expresamente la necesidad de contemplar los costes inherentes a la prestación electrónica del servicio.

Especial relevancia reviste la Resolución de 10 de diciembre de 2025, que admite la procedencia de una minutación global de doce euros para las notas online sustitutivas de la información continuada remitida tradicionalmente por fax.

Asimismo, y en cuanto a la minutación de las notas simples a través de un sistema telemático o de publicidad instrumental ya ha sido resuelta por la Dirección General en la Instrucción de 29 de octubre de 1996, la Resolución de 13 de enero de 1998 en contestación a la consulta formulada por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, así como por las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de junio y 24 de diciembre de 1998, 27 de julio de 2005 y 5 de octubre de 2005, confirmado este criterio por la propia Subsecretaría del Ministerio de Justicia mediante Resolución de 2 de agosto de 2012. Conforme a las mismas, la publicidad formal a través del Servicio de Índices es minutable, al tratarse de una actividad prestada directamente por el Registrador en el ejercicio de sus funciones (artículo 294 de la Ley Hipotecaria). En concreto devenga la cantidad total de 9,02 euros. Se incluye aquí la publicidad instrumental expedida por el Servicio de Índices, la solicitud y remisión de dicha publicidad, así como los gastos de remisión debidamente justificados.

No obstante, y a pesar de esta consolidada doctrina de la Dirección General, la minutación de estos conceptos y los correspondientes importes no han sido incorporados expresamente al arancel registral, lo que menoscaba la seguridad jurídica de quienes hacen uso del servicio de publicidad registral telemática.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha reiterado que el arancel registral constituye un sistema legal de retribución de una función pública especializada y que su finalidad consiste en garantizar la adecuada financiación de los medios necesarios para la prestación del servicio.

La reforma propuesta persigue adecuar la regulación arancelaria registral a esta nueva realidad.

3. Objetivos de la norma.

Los objetivos perseguidos son los siguientes:

- a) Adaptar la regulación arancelaria a la realidad de la publicidad registral y a las exigencias derivadas de la Ley 11/2023, de 8 de mayo.
- b) Dotar de seguridad jurídica a la minutación de la publicidad formal telemática.
- c) Garantizar la sostenibilidad económica del servicio de nota simple telemática y el de información continuada prestado por los Registradores y Registradoras de la Propiedad.
- d) Incorporar al texto reglamentario la doctrina administrativa consolidada por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.
- e) Garantizar la financiación de las inversiones tecnológicas necesarias para la prestación segura de la publicidad registral electrónica.

- f) Alinear el sistema registral español con las exigencias derivadas de la transformación digital impulsada por la Unión Europea, siendo el Registro español un modelo de eficiencia consolidado por la mencionada Ley 11/2023, de 8 de mayo.

4. Posibles soluciones alternativas, regulatorias y no regulatorias.

Para la resolución de los problemas expuestos y para satisfacer las necesidades aludidas, resulta necesario acudir a alternativas regulatorias, no contemplándose soluciones alternativas o no regulatorias.

Dado que la norma que se modifica es un Real Decreto, se considera congruente y adecuado con el ordenamiento jurídico que su modificación se realice por medio de una norma del mismo rango reglamentario.