INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-fd28-8d1f-a5e4-b0f6-7555-a7af-590e-3802 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://run.gob.es/hsblF8yLcR

INFORME DEL CONSEJO DE CONSUMIDORES Y USUARIOS (CCU) AL PROYECTO DE REAL DECRETO XXXX/2026, de … 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

Con el fin de dar respuesta al trámite de audiencia, previsto en el artículo 26.6 de Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, este Consejo realiza las siguientes observaciones:

CONSIDERACIONES GENERALES

ANTECEDENTES.- Desde la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes, se remite al Consejo de Consumidores y Usuarios el Proyecto 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; todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26.6 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, al considerar que el Consejo de Consumidores y Usuarios puede tener interés en conocer su contenido y, en su caso, formular las observaciones que estime oportunas.

El proyecto de real decreto concreta el objeto que persigue en la necesidad de adaptar el régimen arancelario aplicable a la nota simple telemática y a la información continuada a la realidad jurídica y tecnológica. En cuanto a los motivos que sustentan la propuesta normativa, quedan bien resumidos en el siguiente párrafo del propio texto normativo:

> "Adecuar la regulación arancelaria a la nueva realidad y garantizar la sostenibilidad económica del servicio de nota simple telemática y el de información continuada; adaptar la regulación arancelaria a las exigencias derivadas de la Ley 11/2023; dotar de seguridad jurídica a la minutación de la publicidad formal telemática, incorporar al texto reglamentario la doctrina administrativa consolidada por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública; garantizar la financiación de las inversiones tecnológicas necesarias para la prestación segura de la publicidad registral electrónica: y 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".

secretaria.ccu@consumo.gob.es
www.consumo-ccu.es

SECRETARÍA DEL CONSEJO DE CONSUMIDORES Y USUARIOS
PRÍNCIPE DE VERGARA 54
28006 MADRID

CSV : GEN-fd28-8d1f-a5e4-b0f6-7555-a7af-590e-3802
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://run.gob.es/hsblF8yLcR
FIRMANTE(1) : MARIA ALICIA MENENDEZ GONZALEZ | FECHA : 14/10/2026 11:01 | Sin acción específica

INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-fd28-8d1f-a5e4-b0f6-7555-a7af-590e-3802 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://run.gob.es/hsblF8yLcR

Consta la propuesta de un artículo único de modificación del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los registradores de la propiedad, mediante el que se incorporan dos nuevas letras g) y h) al vigente apartado 1 del Número 4[1] del ANEXO I; todo ello en los términos siguientes:

> g) Por la nota simple informativa telemática, por cada finca, cualquier que sea el número de asientos que contenga el folio electrónico registral, y por todos los conceptos: 9,02 euros.
>
> h) Por la publicidad telemática de información continuada prevista en el artículo 354.a) del Reglamento Hipotecario, cualquiera que sea el número de comunicaciones, actualizaciones o notas expedidas durante su período de vigencia, se devengarán por todos los conceptos 12,03 euros por cada finca o derecho objeto de seguimiento.

A modo de resumen, la situación actual respecto de los costes de los servicios registrales abonados por el particular que los precisa -en lo que interesa a este Consejo por los usuarios de vivienda- es la que sigue:

- 3,01[2] euros por nota simple informativa; importe que se abona para el caso de solicitud de nota simple presencial.

---

[1] **Número 4. Publicidad formal**. - 1. Por los distintos instrumentos de publicidad formal se devengarán las cantidades siguientes: a) Certificación de dominio ya sea literal o en extracto, cualquiera que sea el tiempo a que se refiera, por cada finca: 9,015182 euros. b) Certificación de cargas, incluya o no la titularidad del dominio, por finca, y cualquiera que sea el número de cargas: 24,040484 euros. c) Por la certificación con información continuada, conjuntamente: 48,080968 euros d) Por certificación negativa de cargas: 9,015182 euros. e) Por otras certificaciones no comprendidas en los apartados anteriores: 6,010121 euros. f) Por nota simple informativa o exhibición, por cada finca, y cualquiera que sea el número de asientos que contenga el folio registral: 3,005061 euros. 2. La expresión en la certificación de que en el Libro Diario de presentación de documentos no consta asiento alguno que pueda modificar el contenido de aquélla, o la transcripción de los que existiesen, no devengará derecho alguno.3. Tampoco devengarán derechos las certificaciones negativas expedidas en virtud de mandamiento dictado en expediente de justicia gratuita para personas físicas, o las de cualquier tipo que éstas soliciten en tanto estén disfrutando del beneficio concedido. 4. Por las notificaciones que se practiquen en virtud de las certificaciones con información continuada sólo se minutarán los gastos que las mismas originen.

[2] **Redondeo** derivado del importe autorizado de 3,005061 euros, en la letra f) del Número 4 del Anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre.

secretaria.ccu@consumo.gob.es
www.consumo-ccu.es

SECRETARÍA DEL CONSEJO DE CONSUMIDORES Y USUARIOS
PRÍNCIPE DE VERGARA 54
28006 MADRID

CSV : GEN-fd28-8d1f-a5e4-b0f6-7555-a7af-590e-3802
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://run.gob.es/hsblF8yLcR
FIRMANTE(1) : MARIA ALICIA MENENDEZ GONZALEZ | FECHA : 14/10/2026 11:01 | Sin acción específica

INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-fd28-8d1f-a5e4-b0f6-7555-a7af-590e-3802 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://run.gob.es/hsblF8yLcR

- 9,02[3] euros por la emisión de nota simple telemática.
- 12,03[4] euros por la emisión y envío de nota simple con información continuada

La aplicación de los dos últimos importes mencionados no ha sido una cuestión pacífica; por el contrario, ha dado lugar a reclamaciones, discusiones doctrinales y algunas resoluciones judiciales, sin olvidar las posturas enfrentadas que mantienen notarios y registradores sobre la obligación de pago de los primeros para el acceso a la información registral dada su labor de función pública. Es preciso recordar en este punto que dicho coste se repercute finalmente en la minuta notarial que se presenta para ser abonada por el cliente.

Relacionado con lo anterior, ha de traerse a colación en la confección de este informe la reciente sentencia del Tribunal Superior de Extremadura de 22 de mayo del presente año[5].

Dos son las cuestiones principales que aborda la sentencia: por un lado, resolver si es acorde a la ley que el notario esté obligado a abonar el arancel

CONSEJO DE CONSUMIDORES Y USUARIOS

---

[3] **Coste** redondeado implantado tras la Instrucción de 29 de octubre de 1996, y resoluciones posteriores; calculado al sumar al coste de la nota simple la solicitud, la remisión y los gastos asociados. Este concepto y su coste no figura en ninguna de las letras del aún vigente Número 4. Se pretende su inclusión mediante la aprobación del proyecto de real decreto sometido a trámite de audiencia.

[4] **Coste** que también carece actualmente de respaldo normativo. Importe justificado por el Colegio de Registradores, según sentencia (nota 5), Fundamento de Derecho Quinto, al entender que la nota simple con información continuada se asemeja a la certificación con información continuada, lo que supone que se viene cobrando 6,02 euros por su emisión y otros 3,01 euros por el envío mediante fax, que ahora ha pasado a ser 6,01 euros por enviarse de forma electrónica obligatoriamente tras la publicación de la Ley 11/2023 de 8 de mayo, que suprimió la posibilidad de su envío por ese medio.

[5] **Roj: STSJ EXT 745/2026** - ECLI:ES: TSJEXT: 2026:745, Id Cendoj:10037330012026100325, Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso, Sede: Cáceres, Sección:1, ponente Carmen Bravo Díaz. *Recurso contencioso administrativo PO 293/2025, promovido por el Procuradora Dª. Ana María MateosHernández, en nombre y representación de Dº. Calixto, con la asistencia letrada Dº. David Fernández Parras, siendo parte demandada la ADMINISTRACION GENERAL, representada y defendida por el Abogado del Estado, contra la desestimación presunta por silencio administrativo del recurso de apelación interpuesto ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública contra la resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España (CRPME), de 17 de diciembre de 2024, que desestima el recurso interpuesto frente a la factura nº NUM000 de la serie ZT3, extendida por el Registrador de la Propiedad nº 3 de Badajoz (EXP. NUM001).*

Cuantía 12,03 euros.

CSV : GEN-fd28-8d1f-a5e4-b0f6-7555-a7af-590e-3802
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://run.gob.es/hsblF8yLcR
FIRMANTE(1) : MARIA ALICIA MENENDEZ GONZALEZ | FECHA : 14/10/2026 11:01 | Sin acción específica

INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-fd28-8d1f-a5e4-b0f6-7555-a7af-590e-3802 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://run.gob.es/hsblF8yLcR

al estar ejerciendo una función pública y, por otro, qué cantidad es la que se debe abonar por una nota simple con información continuada. A la primera cuestión, la Sala resuelve en el sentido de reconocer la licitud del pago, atendiendo a que el artículo 8.2 del Anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre señala que los costes han de ser a cargo de quienes solicitan los servicios, acogiendo también el argumento ofrecido por los codemandados de que dicho pago no impide que se reclame al particular interesado o, incluso, que se incluya en la provisión de fondos para que su coste sea adelantado por dicho interesado, evitando así el desembolso al notario. Aunque no es preciso, pues la realidad lo constata, es evidente el efecto directo que tendrá en los usuarios el futuro real decreto.

El segundo motivo de impugnación, centrado en qué coste ha de abonarse como arancel, se resuelve por la Sala a favor[6] del demandante entendiendo, a tenor de la sentencia, "(…) que no hay motivación legal alguna que sustente el cobro de 12,03 euros por la emisión y envío de la citada nota simple con información continuada". Por su claridad expositiva, se inserta a continuación el razonamiento del juzgador:

> "[7]Una vez sentados los preceptos que se estiman relevantes para resolver la presente cuestión, debemos resaltar también que el Tribunal Supremo no se ha pronunciado en relación a la cuantía que debe abonarse por una nota simple con información continuada, siendo también pocos los Tribunales Superiores de Justicia que han conocido del asunto y sus resoluciones son bastante antiguas.
>
> Así pues, la Sala entiende que no hay motivación legal alguna que sustente el cobro de 12,03 euros por la emisión y envío de la citada nota simple con información continuada. La misma no consta en la enumeración contemplada en el artículo 4.1 del Anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre. No se comparte el argumento de los codemandados de que no se trata de un numerus clausus, porque lo cierto es que debe estar previsto cuánto se va a cobrar por un arancel, sin que la cantidad pueda ser determinada libremente por el Colegio de Registradores.

[7] Fundamento de Derecho quinto y siguientes de la sentencia de referencia.

CSV : GEN-fd28-8d1f-a5e4-b0f6-7555-a7af-590e-3802
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://run.gob.es/hsblF8yLcR
FIRMANTE(1) : MARIA ALICIA MENENDEZ GONZALEZ | FECHA : 14/10/2026 11:01 | Sin acción específica

INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-fd28-8d1f-a5e4-b0f6-7555-a7af-590e-3802 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://run.gob.es/hsblF8yLcR

Se defiende que la nota simple con información continuada se asemeja a la certificación con información continuada, cobrando 6,02 euros por su emisión y otros 3,01 euros por el envío mediante fax, que ahora ha pasado a ser 6,01 euros por enviarse de forma electrónica obligatoriamente.

Este razonamiento ya se entiende de principio contrario a la regulación existente, ya que nada se contempla sobre el cobro, por un lado, de la emisión y, por otro, del envío. A ello se suma que la cuantía prevista por envío se ha duplicado sin ningún tipo de base o justificación. Se aporta un documento elaborado por el propio Colegio de Registradores en el que se informa que el coste medio en 2023 de las notas informativas con información continuada fue de 5,78 euros, a los que habría que sumar los costes medios en las oficinas registrales que el informe cifra en 5,12 euros. Estas cifras, precisamente, demuestran que el cobro de 12,03 euros es superior a los 10,90 euros que costaría la emisión de la nota simple con información continuada.

Igualmente, no podemos obviar que la inversión en la Sede Electrónica Digital se amortizará con el tiempo, por lo que el coste irá disminuyendo[8].

En conclusión, se entiende que no cabe el cobro de 12,03 euros por una nota simple con información continuada porque no tiene ningún respaldo legal y se ha optada por dicha cuantía como podría haberse recogida cualquier otra. Esta Sala entiende que lo procedente es el cobro de 3,01 euros al tratarse de una nota simple informativa, con independencia de si es continuada o no, ya que no puede concluirse su similitud con una certificación con información continuada porque son diferentes.

Todo ello nos lleva, por lo tanto, a estimar parcialmente la presente demanda, en la medida en la que se anula la Resolución impugnada y se fija como cantidad a abonar en concepto de honorarios por una nota simple con información continuada 3,01 euros".

CONSIDERACIONES GENERALES

[8] El subrayado es nuestro, dado que se comparte plenamente la conclusión y la importancia de observarla en cualquier estructura de costes que deban ser soportados por los usuarios de los servicios, especialmente en el caso de los prestados desde el entorno público.

CSV : GEN-fd28-8d1f-a5e4-b0f6-7555-a7af-590e-3802
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://run.gob.es/hsblF8yLcR
FIRMANTE(1) : MARIA ALICIA MENENDEZ GONZALEZ | FECHA : 14/10/2026 11:01 | Sin acción específica

INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-fd28-8d1f-a5e4-b0f6-7555-a7af-590e-3802 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://run.gob.es/hsblF8yLcR

1.El proyecto sometido a trámite de audiencia pretende salvar esta situación de falta de cobertura normativa de los aranceles que vienen aplicándose en los servicios digitales registrales, optando el Ministerio de Justicia por consolidar los precios actuales, fijados libremente por los registradores de la propiedad.

Entre los motivos existentes para formular oposición al proyecto hay que adelantar algunas cuestiones que serán objeto de descripción en este mismo informe:

Este Consejo no puede entender que la digitalización de los servicios suponga a sus usuarios un coste mayor que su prestación directa y presencial. La digitalización “per se” tiende a abaratar costes, no a incrementarlos.

No es entendible tampoco que se prevea el pago de un precio fijo y estático, máxime cuando los servicios telemáticos registrales son ya una realidad instaurada desde hace tiempo, a la que han venido – y vienen- contribuyendo económicamente los usuarios con el pago de los aranceles satisfechos con ocasión de sus solicitudes de información por medios digitales. Dar rango normativo a un coste fijo y permanente para los usuarios es obviar el hecho de que la Sede Electrónica no requerirá constantemente de esa misma inyección económica, pues sus costes se irán amortizando sin duda alguna, hasta llegar a un punto, aun en el hipotético caso de que se desarrollen nuevas funcionalidades y se innove en mejoras, que resultarán residuales. Frente a esa amortización progresiva de costes, el usuario de los servicios seguirá, paradójicamente, abonando el mismo importe.

Ni la Memoria de Análisis e Impacto Normativo, ni el texto del proyecto de real decreto, justifican ni clarifican los cálculos que han dado como resultado los importes arancelarios propuestos, ni para la nota telemática, ni para la de información continuada. Por el contrario, asume como bueno el cálculo hecho por la corporación registral, consistente en la suma automática de importes de los conceptos del propio arancel. Hemos de hacer referencia, por oposición de planteamiento, al modelo portugués, que siendo similar al español la implantación de la digitalización de los servicios registrales ha reducido significativamente el coste a abonar por los ciudadanos, favoreciendo con ello su accesibilidad y asequibilidad.

Consolidar normativamente los importes que se satisfacen actualmente por los usuarios de los servicios digitales registrales es tanto como desaprovechar la ocasión para establecer un marco económico equilibrado entre la percepción legítima del cobro de aranceles por parte de los registradores y la contraprestación justa que ha de abonar el solicitante de dichos servicios.

CSV : GEN-fd28-8d1f-a5e4-b0f6-7555-a7af-590e-3802
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://run.gob.es/hsblF8yLcR
FIRMANTE(1) : MARIA ALICIA MENENDEZ GONZALEZ | FECHA : 14/10/2026 11:01 | Sin acción específica

INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-fd28-8d1f-a5e4-b0f6-7555-a7af-590e-3802 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://run.gob.es/hsblF8yLcR

CONSIDERACIONES PARTICULARES

PRIMERA. - Sobre el establecimiento de aranceles superiores para las gestiones telemáticas.

Como se ha dicho en el apartado anterior, el proyecto pretende incorporar nuevos conceptos arancelarios correspondientes a actuaciones realizadas por medios telemáticos, concretamente para la solicitud de la nota simple informativa telemática y la publicidad telemática de información continuada, que suponen un importe superior al establecido para una misma gestión realizada presencialmente.

Esta diferencia en el coste para el ciudadano requiere una justificación especialmente rigurosa, ya que no resulta coherente que el uso de medios telemáticos, que favorecen una gestión más ágil y eficiente, implique un mayor coste cuando la prestación recibida es equivalente a la realizada por vía presencial.

La utilización de medios telemáticos debe permitir la reducción de costes asociados a la prestación del servicio, al eliminar o reducir desplazamientos, atención presencial, utilización de medios físicos y determinadas tareas materiales. Por ello, consideramos que cuando la prestación sea equivalente, la gestión telemática debería tener un coste igual o inferior a la presencial.

SEGUNDA. - La utilización de medios telemáticos debe favorecer a la ciudadanía y no penalizarla económicamente.

El ordenamiento jurídico español fomenta expresamente la utilización de medios electrónicos en las relaciones con las Administraciones Públicas.

En este sentido debemos señalar que los Registros de la Propiedad dependen del Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes. Todos los asuntos a ellos referentes están encomendados a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

En particular, el artículo 12.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, establece que las Administraciones Públicas deben garantizar que los interesados puedan relacionarse con ellas a través de medios electrónicos y poner a su disposición los canales, sistemas y aplicaciones necesarios.

El artículo 13 del mismo cuerpo legal reconoce, además, el derecho de las personas a comunicarse con las Administraciones mediante medios electrónicos.

CSV : GEN-fd28-8d1f-a5e4-b0f6-7555-a7af-590e-3802
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://run.gob.es/hsblF8yLcR
FIRMANTE(1) : MARIA ALICIA MENENDEZ GONZALEZ | FECHA : 14/10/2026 11:01 | Sin acción específica

INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-fd28-8d1f-a5e4-b0f6-7555-a7af-590e-3802 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://run.gob.es/hsblF8yLcR

Asimismo, el artículo 38 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, establece que las sedes electrónicas deben ampararse, entre otros, a los principios de calidad, seguridad, disponibilidad, accesibilidad e interoperabilidad. Concretamente dispone que:

"1. La sede electrónica es aquella dirección electrónica, disponible para los ciudadanos a través de redes de telecomunicaciones, cuya titularidad corresponde a una Administración Pública, o bien a una o varios organismos públicos o entidades de Derecho Público en el ejercicio de sus competencias.

2. El establecimiento de una sede electrónica conlleva la responsabilidad del titular respecto de la integridad, veracidad y actualización de la información y los servicios a los que pueda accederse a través de la misma.

3. Cada Administración Pública determinará las condiciones e instrumentos de creación de las sedes electrónicas, con sujeción a los principios de transparencia, publicidad, responsabilidad, calidad, seguridad, disponibilidad, accesibilidad, neutralidad e interoperabilidad. En todo caso deberá garantizarse la identificación del órgano titular de la sede, así como los medios disponibles para la formulación de sugerencias y quejas.

4. Las sedes electrónicas dispondrán de sistemas que permitan el establecimiento de comunicaciones seguras siempre que sean necesarias.

5. La publicación en las sedes electrónicas de informaciones, servicios y transacciones respetará los principios de accesibilidad y uso de acuerdo con las normas establecidas al respecto, estándares abiertos y, en su caso, aquellos otros que sean de uso generalizado por los ciudadanos.

6. Las sedes electrónicas utilizarán, para identificarse y garantizar una comunicación segura con las mismas, certificados reconocidos o cualificados de autenticación de sitio web o medio equivalente."

En este contexto normativo, no parece razonable que la utilización de medios electrónicos, que el propio ordenamiento fomenta y facilita, pueda convertirse en un factor de encarecimiento para las personas usuarias.

TERCERA. - La sostenibilidad económica y tecnológica no justifica por sí sola el incremento de los aranceles telemáticos.

La necesidad de garantizar la sostenibilidad económica del servicio y el mantenimiento de las infraestructuras tecnológicas constituye una finalidad legítima y necesaria. Sin embargo, no puede justificar por sí sola un incremento del precio de las gestiones realizadas de forma telemática.

La utilización de una infraestructura electrónica común con otros servicios y registros y el elevado número de solicitudes que se realizan por esta vía deberían permitir obtener un beneficio económico mayor y reducir el coste unitario de cada solicitud.

CSV : GEN-fd28-8d1f-a5e4-b0f6-7555-a7af-590e-3802
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://run.gob.es/hsblF8yLcR
FIRMANTE(1) : MARIA ALICIA MENENDEZ GONZALEZ | FECHA : 14/10/2026 11:01 | Sin acción específica

INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-fd28-8d1f-a5e4-b0f6-7555-a7af-590e-3802 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://run.gob.es/hsblF8yLcR

Por ello, establecer en la normativa un importe incrementado para una gestión que se realiza de forma masiva mediante medios electrónicos puede resultar desproporcionado, si no se acredita que dicho importe responde a un coste efectivo, necesario y directamente vinculado a la prestación concreta.
No parece coherente que cuanto mayor sea el grado de utilización de los medios electrónicos y mayores sean los beneficios obtenidos, mayor sea el coste que individualmente soporta los usuarios y usuarias de dicho servicio.

CUARTA. - Protección constitucional de los consumidores y proporcionalidad.

El artículo 51 de la Constitución Española impone a los poderes públicos el deber de garantizar la defensa de los consumidores y usuarios y proteger sus legítimos intereses económicos.

Desde esta perspectiva, cualquier diferencia de precio entre una prestación presencial y otra telemática equivalente debe responder a una justificación objetiva, razonable y proporcional, y no simplemente a la existencia de costes tecnológicos generales.

La digitalización del servicio registral debe orientarse a mejorar su accesibilidad y eficiencia y, en la medida en que genere una reducción de costes, dicha eficiencia debe repercutir también en beneficio de los/as ciudadanos/as y consumidores/as.

Opción que no podemos compartir desde la perspectiva de la defensa de los intereses económicos de las personas usuarias por varios motivos:

QUINTA. – PROPUESTAS DE MODIFICACIÓN O ADICIÓN AL ARTÍCULO ÚNICO

a). - Nueva letra g): nota simple informativa telemática. Necesidad de justificar suficientemente la cuantía de 9,02 euros
La nueva letra g) establece:
«Por la nota simple informativa telemática, por cada finca, cualquiera que sea el número de asientos que contenga el folio electrónico registral, y por todos los conceptos: 9,02 euros».
La MAIN explica que esta cantidad deriva de diferentes criterios y resoluciones administrativas y que la publicidad formal telemática ha venido siendo minutable por esa cantidad.
La incorporación de una cuantía a una norma reglamentaria de carácter general exige determinar si esa cuantía sigue siendo adecuada a la estructura actual de costes.

CSV : GEN-fd28-8d1f-a5e4-b0f6-7555-a7af-590e-3802
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://run.gob.es/hsblF8yLcR
FIRMANTE(1) : MARIA ALICIA MENENDEZ GONZALEZ | FECHA : 14/10/2026 11:01 | Sin acción específica

INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-fd28-8d1f-a5e4-b0f6-7555-a7af-590e-3802 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://run.gob.es/hsblF8yLcR

La MAIN afirma que los aranceles deben responder al principio de cobertura de los costes y conecta expresamente la reforma con el apartado 2 de la disposición adicional tercera de la Ley 8/1989.
Precisamente por ello, sería conveniente incorporar a la memoria una explicación cuantitativa suficiente sobre:
a) coste medio de expedición de una nota simple telemática;
b) costes tecnológicos imputables al servicio;
c) costes de mantenimiento de las infraestructuras;
d) volumen anual de notas simples telemáticas expedidas;
e) economías de escala derivadas del volumen de utilización;
f) ahorro respecto de los procedimientos tradicionales;
g) relación existente entre el coste efectivo del servicio y el importe arancelario de 9,02 euros.
Antes de la aprobación definitiva de la norma se debería completar la MAIN con un análisis económico suficiente que permita acreditar la proporcionalidad de los 9,02 euros establecidos.

b). - Nueva letra h): justificación de la cuantía de 12,03 euros
La nueva letra h) fija en 12,03 euros por cada finca o derecho objeto de seguimiento la publicidad telemática de información continuada prevista en el artículo 354.a) del Reglamento Hipotecario, con independencia del número de comunicaciones, actualizaciones o notas expedidas durante su vigencia.

La MAIN invoca especialmente la Resolución de 10 de diciembre de 2025, que habría admitido una minutación global de doce euros para las notas online sustitutivas de la información continuada tradicionalmente remitida por fax. También en este supuesto debe diferenciarse entre el precedente administrativo y la determinación reglamentaria del arancel.

Es positivo que se establezca un importe global, cualquiera que sea el número de comunicaciones o actualizaciones, porque aporta previsibilidad al consumidor y evita una multiplicación del coste como consecuencia de sucesivas comunicaciones.

No obstante, debe acreditarse que los 12,03 euros responden razonablemente al coste del actual servicio electrónico y no simplemente a la traslación al entorno digital de un importe determinado en atención a una modalidad tecnológica anterior
c). - «por todos los conceptos»
Necesidad de reforzar la prohibición de recargos adicionales.

Esta previsión debería interpretarse en el sentido de que la cantidad correspondiente constituye el importe arancelario íntegro del servicio, sin que

CSV : GEN-fd28-8d1f-a5e4-b0f6-7555-a7af-590e-3802
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://run.gob.es/hsblF8yLcR
FIRMANTE(1) : MARIA ALICIA MENENDEZ GONZALEZ | FECHA : 14/10/2026 11:01 | Sin acción específica

INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-fd28-8d1f-a5e4-b0f6-7555-a7af-590e-3802 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://run.gob.es/hsblF8yLcR

puedan adicionarse otros conceptos vinculados a su tramitación telemática, expedición, consulta, actualización o remisión que formen parte de la prestación regulada. NO obstante, para evitar conflictos interpretativos y reforzar la protección de las personas consumidoras, sería conveniente hacerlo explícito.

Se propone añadir un inciso común:
«Las cantidades señaladas tendrán carácter de importe arancelario total por el servicio correspondiente y no podrán incrementarse mediante la aplicación separada de derechos, suplidos, gastos de tramitación, comunicación, remisión o utilización de medios electrónicos inherentes a la prestación del servicio, sin perjuicio de los tributos que legalmente resulten aplicables.»

Esta precisión incrementaría notablemente la transparencia del régimen económico.
d). - Transparencia del precio final
El proyecto determina el arancel, pero sería conveniente reforzar la obligación de información previa sobre el precio final.
Antes de confirmar la solicitud telemática, el usuario debería conocer inequívocamente:
— el servicio solicitado;
— el número de fincas o derechos afectados;
— el importe arancelario;
— los impuestos que, en su caso, resulten aplicables;
— y el importe total que deberá satisfacer.

Se propone, por tanto, incorporar una previsión conforme a la cual:
«En las solicitudes efectuadas por medios electrónicos deberá informarse al solicitante, antes de la confirmación de la petición, del importe total que deberá satisfacer por el servicio, incluidos los tributos que resulten aplicables.»

e) Solicitudes relativas a varias fincas
Necesidad de valorar el efecto acumulativo del arancel «por finca»

Aunque considerados aisladamente 9,02 y 12,03 euros puedan parecer cantidades reducidas, el análisis de impacto no debería detenerse en el importe unitario. Ambas tarifas se aplican por cada finca y, en el caso de la información continuada, por cada «finca o derecho objeto de seguimiento». Por tanto, en determinados supuestos el coste acumulado puede ser considerablemente superior.

La MAIN sostiene que el impacto sobre ciudadanos y empresas es muy limitado debido al reducido importe unitario por lo que esta afirmación requiere ser matizada.

CSV : GEN-fd28-8d1f-a5e4-b0f6-7555-a7af-590e-3802
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://run.gob.es/hsblF8yLcR
FIRMANTE(1) : MARIA ALICIA MENENDEZ GONZALEZ | FECHA : 14/10/2026 11:01 | Sin acción específica

INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-fd28-8d1f-a5e4-b0f6-7555-a7af-590e-3802 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://run.gob.es/hsblF8yLcR

El impacto económico sobre el usuario no depende exclusivamente del precio unitario, sino también del número de unidades sobre las que se aplica el arancel.

Se propone que la MAIN analice específicamente este efecto acumulativo y valore la posibilidad de establecer reglas de proporcionalidad cuando una única solicitud o actuación afecte a una pluralidad de fincas.

f) Observaciones a la MAIN
-Insuficiencia del análisis del impacto económico sobre las personas consumidoras

La MAIN afirma simultáneamente que el impacto macroeconómico es «nulo o insignificante» y que el efecto económico directo sobre ciudadanos y empresas es «muy limitado».

Desde la perspectiva del CCU sería conveniente solicitar una evaluación más detallada del impacto económico específicamente sobre los usuarios finales de los servicios registrales.



Para ello deberían incorporarse, cuando menos, datos sobre el número anual de servicios afectados, ingresos arancelarios previsibles, distribución entre particulares y profesionales y eventual impacto acumulativo por pluralidad de fincas.

g). - Principios de proporcionalidad y eficiencia
Necesidad de una ponderación específica de los beneficios económicos de la digitalización

La MAIN considera cumplidos los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia del artículo 129 de la Ley 39/2015.

El análisis del principio de eficiencia debería desarrollarse con mayor profundidad. No basta con identificar los costes derivados de las infraestructuras tecnológicas. Deben cuantificarse también los ahorros estructurales que genera la prestación telemática.

Solo mediante ambos elementos puede comprobarse que la tarifa resultante responde a una distribución razonable del beneficio económico derivado de la digitalización entre el prestador del servicio y sus usuarios.

h). - Disposición final segunda
Entrada en vigor inmediata

CSV : GEN-fd28-8d1f-a5e4-b0f6-7555-a7af-590e-3802
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://run.gob.es/hsblF8yLcR
FIRMANTE(1) : MARIA ALICIA MENENDEZ GONZALEZ | FECHA : 14/10/2026 11:01 | Sin acción específica

INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-fd28-8d1f-a5e4-b0f6-7555-a7af-590e-3802 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://run.gob.es/hsblF8yLcR

La disposición final segunda prevé que el Real Decreto entre en vigor al día siguiente de su publicación en el BOE.

La MAIN justifica esta decisión señalando simplemente que la norma «no requiere adaptaciones significativas». Desde la perspectiva de los consumidores, sería conveniente garantizar que, desde el mismo momento de entrada en vigor, los sistemas electrónicos permitan visualizar correctamente el importe aplicable y el precio total antes de formalizar la solicitud.

En consecuencia, debería condicionarse la entrada en vigor efectiva del nuevo sistema arancelario a la adaptación previa de las interfaces electrónicas de contratación o solicitud.

i). -Valuación ex post
Necesidad de revisar los aranceles tras comprobar el coste real del Registro Electrónico

La MAIN descarta la evaluación ex post porque la iniciativa no figura en el Plan Anual Normativo de 2026 y considera que, por las características del proyecto, dicha evaluación no resulta necesaria.

Precisamente porque la modificación se justifica por una transformación tecnológica profunda, resulta especialmente adecuado comprobar posteriormente si las cantidades establecidas continúan siendo proporcionadas a los costes reales.

La evolución tecnológica puede producir progresivas reducciones de costes y economías de escala.

Por ello, se propone introducir un mecanismo de evaluación periódica, por ejemplo, en el plazo de tres años desde la entrada en vigor.
La evaluación debería considerar, al menos:
a) costes efectivos de prestación;
b) inversiones tecnológicas realizadas;
c) número de solicitudes;
d) ingresos derivados de ambos conceptos;
e) evolución de los costes unitarios;
f) incidencias y reclamaciones formuladas por los usuarios.

j). - Observación sobre la propia tramitación y redacción del texto a informar:
Acerca de la necesidad de aclarar el concepto «por cada finca»
La nueva letra g) establece que los 9,02 euros se devengarán «por cada finca», cualquiera que sea el número de asientos que contenga el folio electrónico

CSV : GEN-fd28-8d1f-a5e4-b0f6-7555-a7af-590e-3802
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://run.gob.es/hsblF8yLcR
FIRMANTE(1) : MARIA ALICIA MENENDEZ GONZALEZ | FECHA : 14/10/2026 11:01 | Sin acción específica

INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-fd28-8d1f-a5e4-b0f6-7555-a7af-590e-3802 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://run.gob.es/hsblF8yLcR

registral. La letra h), por su parte, emplea una formulación más amplia: «por cada finca o derecho objeto de seguimiento».

Desde el punto de vista de la seguridad jurídica y de la protección económica de los usuarios, debería precisarse suficientemente el alcance de ambas expresiones.

Especialmente importante resulta evitar que una misma petición de información pueda originar una multiplicación de derechos arancelarios por razones derivadas de la propia organización o configuración registral que no sean fácilmente previsibles para el solicitante.

La persona consumidora debe poder conocer antes de formular definitivamente su solicitud cuántas unidades arancelarias serán objeto de facturación.
Por ello, propone complementar la regulación con una regla de transparencia previa conforme a la cual, cuando una solicitud pueda dar lugar a la aplicación del arancel respecto de varias fincas o derechos, esta circunstancia y el número de unidades facturables deberán indicarse al interesado antes de confirmar la solicitud.



Sobre la conveniencia de aclarar el alcance de la expresión «cualquiera que sea el número de asientos», la formulación prevista para la letra g) merece una valoración favorable en cuanto evita que la complejidad del folio registral determine un incremento del precio.
Una nota simple correspondiente a una finca con numerosos asientos no debe generar sucesivos derechos arancelarios por el mero hecho de contener una mayor cantidad de información.

Por tanto, debería mantenerse esta previsión y dejarse inequívocamente establecido que los 9,02 euros constituyen una cantidad única por finca, sin posibilidad de incrementar el arancel en función del número, extensión o complejidad de los asientos incluidos en el folio registral. Esta regla proporciona previsibilidad económica y resulta coherente con la propia MAIN, que atribuye al importe único por finca un efecto positivo en términos de «simplicidad y previsibilidad» del coste.

En relación con la información continuada: el importe de 12,03 euros debe comprender todas las actualizaciones durante la vigencia del servicio.

La letra h) contiene una garantía especialmente importante al establecer que el arancel se devenga «cualquiera que sea el número de comunicaciones, actualizaciones o notas expedidas durante su período de vigencia».

CSV : GEN-fd28-8d1f-a5e4-b0f6-7555-a7af-590e-3802
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://run.gob.es/hsblF8yLcR
FIRMANTE(1) : MARIA ALICIA MENENDEZ GONZALEZ | FECHA : 14/10/2026 11:01 | Sin acción específica

INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-fd28-8d1f-a5e4-b0f6-7555-a7af-590e-3802 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://run.gob.es/hsblF8yLcR

Desde la perspectiva del consumidor, el servicio de información continuada perdería gran parte de su previsibilidad económica si cada actualización generase una nueva obligación de pago.

Debe quedar claro, por tanto, que 12,03 euros es el arancel completo correspondiente al período íntegro de seguimiento, cualquiera que sea el número de incidencias registrales que se produzcan durante ese período.
No obstante, la regulación presenta una cuestión que debería aclararse: el proyecto se refiere al «período de vigencia», pero el propio precepto arancelario no determina expresamente cuál es ese período.

Aunque su duración pueda derivarse de la normativa hipotecaria reguladora de la información continuada, desde la perspectiva de transparencia sería aconsejable que el usuario fuera informado expresamente, en el momento de solicitar el servicio, tanto de su duración como del momento inicial y final del seguimiento.
Se propone, por ello, añadir:

«En el momento de formular la solicitud se informará expresamente al solicitante de la duración del período de vigencia del servicio de información continuada y de que el importe señalado comprende todas las comunicaciones, actualizaciones o notas que se produzcan durante dicho período.»

k.) Información sobre los mecanismos de impugnación

La seguridad jurídica que pretende conseguir el proyecto no debería limitarse a determinar con claridad las cantidades exigibles. También debería garantizarse que la persona usuaria tenga información sobre la posibilidad de interponer reclamación cuando la cantidad cobrada no se corresponde con el arancel.

Se propone, por ello, que se valore la incorporación, ya sea en la norma o mediante las correspondientes medidas de ejecución, de una obligación de informar de forma accesible acerca de los mecanismos de revisión o impugnación de los derechos arancelarios.

l). - Debe reforzarse la conexión entre «cobertura de costes» y cuantificación del arancel
La MAIN afirma que la fijación de derechos arancelarios específicos responde al principio de cobertura de los costes derivados de la prestación de la actividad registral, vinculándolo expresamente con la disposición adicional tercera de la Ley 8/1989.

CSV : GEN-fd28-8d1f-a5e4-b0f6-7555-a7af-590e-3802
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://run.gob.es/hsblF8yLcR
FIRMANTE(1) : MARIA ALICIA MENENDEZ GONZALEZ | FECHA : 14/10/2026 11:01 | Sin acción específica

INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-fd28-8d1f-a5e4-b0f6-7555-a7af-590e-3802 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://run.gob.es/hsblF8yLcR

Sin embargo, la documentación facilitada no incorpora en ese análisis una desagregación económica de los costes que permita relacionarlos cuantitativamente con los importes propuestos.

Existe, por tanto, una diferencia entre:
a) afirmar que el arancel persigue cubrir costes; y
b) acreditar que las concretas cantidades de 9,02 y 12,03 euros son las adecuadas para esa cobertura.

Desde la perspectiva de los intereses económicos de las personas consumidoras, esta segunda cuestión resulta fundamental.

CONCLUSIONES

El Consejo de Consumidores y Usuarios (CCU), en las diferentes observaciones analizadas:



1.No puede hacer una valoración favorable de la norma modificadora informada, aunque en un número reducido de aspectos pueda ser acogida sin reproches.
2.La modificación debe garantizar mayor seguridad jurídica, evitando que el cambio normativo pueda ocasionar perjuicios económicos o administrativos a los consumidores.
3. Se estima necesario considerar no solamente los costes derivados de las infraestructuras tecnológicas, sino también los ahorros, automatización y economías de escala producidos por la digitalización.

Desde esta perspectiva, cualquier diferencia de precio entre una prestación presencial y otra telemática equivalente debe responder a una justificación objetiva, razonable y proporcional, y no simplemente a la existencia de costes tecnológicos generales.

La digitalización del servicio registral debe orientarse a mejorar su accesibilidad y eficiencia y, en la medida en que genere una reducción de costes, dicha eficiencia debe repercutir también en beneficio de los/as ciudadanos/as y consumidores/as.

5. En línea con el punto anterior se debe garantizar la accesibilidad universal de las plataformas electrónicas mediante las que se solicitan y reciben estos servicios.

CSV : GEN-fd28-8d1f-a5e4-b0f6-7555-a7af-590e-3802
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://run.gob.es/hsblF8yLcR
FIRMANTE(1) : MARIA ALICIA MENENDEZ GONZALEZ | FECHA : 14/10/2026 11:01 | Sin acción específica

INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-fd28-8d1f-a5e4-b0f6-7555-a7af-590e-3802 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://run.gob.es/hsblF8yLcR

6. Es necesario proporcionar información sobre los mecanismos disponibles para reclamar frente a una eventual minutación incorrecta.

VOTO PARTICULAR FORMULADO POR ASUFIN AL INFORME DEL CONSEJO DE CONSUMIDORES Y USUARIOS (CCU) RELATIVO AL PROYECTO DE REAL DECRETO XXXX/2026, de … 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

La Asociación de Usuarios Financieros, emitido a consideración del Pleno del Consejo de Consumidores el informe anterior, ha formulado el voto particular siguiente.



1. Sobre el alcance de la modificación propuesta

En primer lugar, consideramos que sería conveniente contextualizar el alcance de la modificación reglamentaria. El proyecto no introduce un cambio en las cuantías que los registradores vienen percibiendo desde hace décadas por determinados servicios de publicidad registral, como la nota simple informativa o la información continuada sobre titularidad y cargas que facilitan a los notarios para la preparación de escrituras de compraventa de inmuebles.

Por ello, entendemos que el análisis debería distinguir entre la valoración de las cuantías que se pretende incorporar expresamente al marco reglamentario y la conveniencia de revisar, con carácter general, los criterios de determinación de los aranceles registrales.

2. Sobre la interpretación de la jurisprudencia aplicable

El informe del Consejo dedica una parte sustancial de su argumentación a una resolución judicial que reproduce extensamente. Entendemos que dicha resolución constituye un elemento relevante para el análisis, pero consideramos que debería ponerse en relación con el conjunto de la jurisprudencia existente y con el alcance concreto del proyecto normativo.

En particular, conviene tener presente que se trata de una sentencia de un Tribunal Superior de Justicia, cuyos efectos y alcance deben examinarse conforme a la Ley 29/1998, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-

CSV : GEN-fd28-8d1f-a5e4-b0f6-7555-a7af-590e-3802
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://run.gob.es/hsblF8yLcR
FIRMANTE(1) : MARIA ALICIA MENENDEZ GONZALEZ | FECHA : 14/10/2026 11:01 | Sin acción específica

INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-fd28-8d1f-a5e4-b0f6-7555-a7af-590e-3802 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://run.gob.es/hsblF8yLcR

administrativa, sin perjuicio del valor interpretativo que pueda tener su razonamiento. Por ello, estimamos que no debería constituir, por sí sola, el fundamento determinante de la valoración de la propuesta.

En este sentido, el escrito remitido por el Colegio de Registradores señala la existencia de una línea jurisprudencial que ha venido respaldando las cuantías que el proyecto pretende dotar de cobertura reglamentaria. Una primera revisión de la jurisprudencia permite identificar, entre otras, las sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, de 15 de marzo de 2004 (recurso 536/2000, resolución 352/2004), y de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, de 19 de enero de 2001 (resolución 1290/1997), que admiten la aplicación del doble de la cantidad prevista para la nota simple informativa en determinados supuestos de información continuada, de conformidad con el artículo 4.1, letras c) y f), del arancel.

Asimismo, la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección Segunda, de 23 de julio de 2008 (recurso 1544/2006, resolución 852/2008), aborda el régimen de minutación de las notas simples emitidas a través del sistema FLOTI y contempla, en esos casos, un incremento de 6,01 euros en los honorarios.

Estas resoluciones ponen de manifiesto la conveniencia de realizar una valoración conjunta de los distintos pronunciamientos judiciales, atendiendo a sus circunstancias y fundamentos, antes de extraer conclusiones generales sobre la adecuación de las cuantías propuestas. A nuestro juicio, este enfoque permitiría enriquecer el análisis del Consejo y dotarlo de una perspectiva jurisprudencial más completa.

3. Sobre la documentación remitida por el Colegio de Registradores

Consideramos importante incorporar expresamente al análisis el informe que la Secretaría del Consejo remitió a sus miembros la semana pasada, elaborado por el Colegio de Registradores y trasladado por conducto oficial.

Este documento aporta aclaraciones que, a nuestro entender, resultan relevantes para valorar algunas de las cuestiones planteadas en el informe del CCU. Por ello, creemos que habría sido conveniente hacer referencia a su contenido y contrastar sus argumentos con los recogidos en la propuesta de alegaciones.

La incorporación de ambas perspectivas permitiría ofrecer una valoración más completa de la modificación normativa, sin que ello implique necesariamente compartir todos los argumentos expuestos por el Colegio de Registradores.

CSV : GEN-fd28-8d1f-a5e4-b0f6-7555-a7af-590e-3802
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://run.gob.es/hsblF8yLcR
FIRMANTE(1) : MARIA ALICIA MENENDEZ GONZALEZ | FECHA : 14/10/2026 11:01 | Sin acción específica

INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-fd28-8d1f-a5e4-b0f6-7555-a7af-590e-3802 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://run.gob.es/hsblF8yLcR

4. Sobre la naturaleza y el alcance de la información continuada de titularidad y cargas

Uno de los aspectos que consideramos esenciales para comprender la propuesta es la diferencia entre la nota simple informativa y la información continuada sobre la titularidad y las cargas de una finca. Esta distinción, desarrollada en el escrito del Colegio de Registradores, merece, a nuestro juicio, una consideración específica en el informe del Consejo.

En las operaciones de compraventa de inmuebles, el legislador ha buscado que el notario disponga de información registral actualizada que permita conocer la titularidad de la finca y las cargas que la afectan, así como detectar posibles circunstancias que puedan incidir en la seguridad jurídica de la operación. Esta función va más allá de la finalidad meramente informativa de una nota simple. Antes de la entrada en vigor de la Ley 11/2023, este intercambio de información se articulaba mediante sistemas como el envío de fax, preferiblemente el mismo día del otorgamiento de la escritura.

Según explica el Colegio de Registradores, tras la Ley 11/2023, el sistema permite acceder electrónicamente a la información continuada por un importe de 12,03 euros, con la posibilidad de consultarla reiteradamente durante el periodo de vigencia del servicio, incluso poco antes de formalizar la compraventa.

Desde esta perspectiva, entendemos que la valoración de la cuantía no debería realizarse atendiendo únicamente a su importe, sino también a la naturaleza del servicio, a su alcance y a las garantías que proporciona al consumidor en una operación de especial trascendencia económica, como es la adquisición de una vivienda.

En este contexto, y tomando como referencia el precio medio de compraventa de vivienda en España de 220.000 euros en 2025 —dato que convendría respaldar con su correspondiente fuente estadística—, resulta comprensible que el propio informe del CCU considere que los 12,03 euros no constituyen necesariamente una cantidad objetivamente elevada, atendiendo a la utilidad y a las garantías que proporciona el servicio.

El informe del Colegio de Registradores detalla, entre otros, los siguientes elementos que caracterizan la información continuada:

- **Información sobre la situación registral de la finca**, incluida su descripción, titularidad, cargas y gravámenes.
- **Información sobre los títulos pendientes de despacho**, así como sobre los que se presenten con posterioridad a la solicitud de publicidad registral.

CSV : GEN-fd28-8d1f-a5e4-b0f6-7555-a7af-590e-3802
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://run.gob.es/hsblF8yLcR
FIRMANTE(1) : MARIA ALICIA MENENDEZ GONZALEZ | FECHA : 14/10/2026 11:01 | Sin acción específica

INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-fd28-8d1f-a5e4-b0f6-7555-a7af-590e-3802 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://run.gob.es/hsblF8yLcR

- **Comunicación de otras solicitudes de información realizadas por otros notarios** que pudieran constituir un obstáculo para la operación inmobiliaria prevista por el consumidor.
- **Disponibilidad de la información durante diez días**, mediante un servicio de seguimiento que permite al notario o al consumidor consultarla tantas veces como sea necesario por el importe inicial de 12,03 euros. Durante ese periodo, la información se mantiene actualizada para comprobar si se han presentado nuevos títulos o practicados asientos que puedan modificar la situación registral previamente comunicada.
- **Depuración previa de la información registral**, incluidas las cargas caducadas u otros derechos, para ofrecer información precisa y rigurosa sobre el contenido de los asientos.
- **Responsabilidad del registrador por la información facilitada**, teniendo en cuenta los efectos que esta puede producir frente a terceros.

Estos elementos permiten apreciar que la información continuada no constituye simplemente una reiteración de la nota simple informativa, sino un servicio con características y alcance propios, vinculado a la seguridad jurídica de las operaciones inmobiliarias.



Por ello, entendemos que el análisis del arancel debería tener en cuenta esta diferencia funcional, así como el valor que el servicio aporta a los consumidores en un momento especialmente relevante de su vida económica.

5. Sobre la determinación de los aranceles en función del coste del servicio

ASUFIN comparte el interés por analizar los criterios de determinación de los aranceles registrales y, en particular, por estudiar la relación entre las cuantías aplicables y el coste efectivo de los servicios prestados.

En este sentido, no tenemos objeciones a que se plantee una revisión de los criterios de cálculo desde esta perspectiva. Consideramos, no obstante, que este análisis debería realizarse de manera diferenciada respecto de la valoración concreta de las cuantías que el proyecto pretende incorporar al marco reglamentario, teniendo en cuenta la naturaleza de los servicios y las garantías que proporcionan.

6. Sobre la digitalización y la evolución de los costes tecnológicos

Por último, el informe del Consejo hace referencia a determinados preceptos de la Ley 40/2015 relativos a la administración electrónica y a la posible reducción de costes derivada de la incorporación de nuevas tecnologías.

CSV : GEN-fd28-8d1f-a5e4-b0f6-7555-a7af-590e-3802
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://run.gob.es/hsblF8yLcR
FIRMANTE(1) : MARIA ALICIA MENENDEZ GONZALEZ | FECHA : 14/10/2026 11:01 | Sin acción específica

INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-fd28-8d1f-a5e4-b0f6-7555-a7af-590e-3802 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://run.gob.es/hsblF8yLcR

Consideramos que la digitalización puede generar mejoras de eficiencia y oportunidades de reducción de costes, pero entendemos que sus efectos económicos no deben darse por supuestos ni valorarse exclusivamente a partir de la inversión inicial y su posterior amortización.

La implantación y el mantenimiento de sistemas tecnológicos requieren recursos continuados en ámbitos como la actualización de infraestructuras, la protección de datos, la ciberseguridad, la prevención de incidentes y la adaptación a nuevas amenazas. La evolución del marco europeo en materia de ciberseguridad y resiliencia operativa digital, incluidas las iniciativas NIS2 y DORA en sus respectivos ámbitos de aplicación, refleja la creciente importancia de estas obligaciones.

Por tanto, estimamos que cualquier conclusión sobre el impacto de la digitalización en los costes de los servicios registrales debería apoyarse en información suficiente sobre los costes de implantación, mantenimiento, actualización y seguridad de los sistemas, así como sobre las eficiencias efectivamente alcanzadas.



CONCLUSIÓN

Por las razones expuestas, **ASUFIN manifiesta su apoyo a la modificación reglamentaria propuesta**, en la medida en que proporciona cobertura normativa a unas cuantías que se vienen aplicando desde hace años y contribuye a dotar de mayor claridad y seguridad jurídica al régimen de minutación de los servicios registrales afectados.

Este apoyo se fundamenta en la naturaleza y el alcance de la información continuada de titularidad y cargas, que constituye un servicio diferenciado de la nota simple informativa y aporta garantías relevantes para la seguridad jurídica de las operaciones inmobiliarias, en beneficio también de los consumidores.

Lo anterior es compatible con la conveniencia de seguir avanzando hacia un sistema arancelario transparente, comprensible y adecuadamente fundamentado, que permita conocer los criterios de determinación de las cuantías y su relación con los servicios efectivamente prestados.

En consecuencia, la discrepancia de ASUFIN con el informe del Pleno del Consejo de Consumidores y Usuarios no se refiere a la necesidad de proteger los intereses económicos de los consumidores, objetivo que compartimos plenamente, sino a la valoración realizada de la reforma propuesta, que, a nuestro juicio, debería tener en cuenta la jurisprudencia existente, las explicaciones aportadas por el Colegio

CSV : GEN-fd28-8d1f-a5e4-b0f6-7555-a7af-590e-3802
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://run.gob.es/hsblF8yLcR
FIRMANTE(1) : MARIA ALICIA MENENDEZ GONZALEZ | FECHA : 14/10/2026 11:01 | Sin acción específica

INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-fd28-8d1f-a5e4-b0f6-7555-a7af-590e-3802 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://run.gob.es/hsblF8yLcR

de Registradores, las características específicas de la información continuada y los costes asociados a la prestación del servicio en un entorno digital.

Por todo ello, solicitamos que este voto particular se incorpore al informe que el Consejo de Consumidores y Usuarios remita al órgano solicitante, a fin de que quede constancia de la posición de ASUFIN y de los argumentos que fundamentan tanto su apoyo a la reforma como su discrepancia con determinados aspectos del informe.



CSV : GEN-fd28-8d1f-a5e4-b0f6-7555-a7af-590e-3802
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://run.gob.es/hsblF8yLcR
FIRMANTE(1) : MARIA ALICIA MENENDEZ GONZALEZ | FECHA : 14/10/2026 11:01 | Sin acción específica