

LAS MEDIDAS DE APOYO Y SU PUBLICIDAD REGISTRAL EN INTERÉS DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD*

Juan Álvarez-Sala Walther

Notario de Madrid

TITLE: *Acts and contracts containing property of people with disabilities who need support to exercise their legal capacity*

RESUMEN: La política inclusiva en materia de discapacidad, auspiciada por la Convención de Nueva York y la reciente reforma en 2021 de nuestra legislación civil, resulta difícil de trasladar al ámbito registral. Quizá, porque el Derecho civil es el Derecho centrado en la protección de la persona, como individuo, mientras que la legislación registral se dirige, en cambio, a la protección de intereses supraindividuales, como son los de la seguridad del tráfico. Por eso, al Derecho civil le preocupa la protección de la persona frente al problema de su propia discapacidad, mientras que al Registro Civil o al Registro de la Propiedad les preocupa esa discapacidad como un problema de los demás, entendida su publicidad como un deber y no como un derecho. Pero ese sistema registral antaño diseñado como baluarte de la seguridad jurídica debiera reorganizarse actualmente, desde una perspectiva inclusiva, como un instrumento destinado a garantizar, más que la seguridad del tráfico, la eficiencia del apoyo en interés de la propia persona con discapacidad, sin menoscabo de su intimidad, entendida la publicidad registral de su necesidad de apoyo como un derecho y no como un deber. Todo ello obliga a un replanteamiento del modelo registral. El cambio de paradigma de la reforma de 2021 en el ámbito del Derecho civil, al dar primacía a la voluntad de la persona con discapacidad, bajo el principio del máximo respeto posible a su autonomía privada, hubiera debido comportar ese mismo cambio de enfoque sobre la publicidad de las medidas de apoyo a través del Registro Civil, bajo un principio correlativo de inscripción potestativa y no obligatoria, como sucede en el Registro de la Propiedad, donde su publicidad, ahora erradicada del folio real de la finca y relegada exclusivamente a un libro especial de llevanza auxiliar, bajo un principio de inscripción potestativa, debe, sin embargo, no se entiende por qué, mantenerse, paradójicamente, reservada.

ABSTRACT: *Inclusive disability policy, promoted by the New York Convention and by the recent 2021 reform of our civil legislation, proves difficult to transpose into the registral sphere. Perhaps this is because Civil Law is a branch of law centred on the protection of the person as an individual, whereas registral legislation is instead directed toward the protection of supra-individual interests, such as those relating to transactional security. Thus, Civil Law is concerned with protecting the person against the problem of their own disability, while the Civil Registry or the Land Registry view such disability as a problem for others, with registral publicity understood as a duty rather than as a right. Yet this registral system, formerly designed as a bulwark of legal certainty, ought now to be reorganised, from an inclusive perspective, as an instrument aimed at ensuring — more than transactional security — the effectiveness of support in the interest of the person with disability, without undermining their privacy, with registral publicity of their need for support understood as a right and not as a duty. All of this compels a rethinking of the registral model. The paradigm shift introduced by the 2021 reform in the field of Civil Law, by giving*

* El autor ha decidido conservar la forma oral, ya que el presente trabajo procede de la conferencia impartida el 13 de noviembre de 2025 en el Congreso internacional «La función del servicio notarial en la integración socio-jurídica de las personas con discapacidad», celebrada en la Universidad Pontificia Comillas-ICADE, y organizada por la Cátedra ICADE-Colegio Notarial de Madrid sobre Seguridad en el Derecho Civil.

primacy to the will of the person with disability under the principle of the greatest possible respect for their private autonomy, should have entailed that same shift in approach regarding the publicity of support measures through the Civil Registry, under a correlating principle of optional rather than mandatory registration, as occurs in the Land Registry, where such publicity — now removed from the real folio of the property and relegated exclusively to a special auxiliary book, under a principle of optional registration — must, however, for reasons that remain unclear, paradoxically remain reserved..

PALABRAS CLAVE: Discapacidad; medidas de apoyo; publicidad; Registro Civil; Registro de la Propiedad; protección de datos; inscripción obligatoria; inscripción potestativa; oponibilidad; exactitud registral; calificación registral; juicio notarial de capacidad

KEY WORDS: *Disability; support measures; publicity; Civil Registry; Land Registry; data protection; mandatory registration; optional registration; opposability; registral accuracy; registral qualification; notarial Assessment of capacít.*

SUMARIO: 1. DISCAPACIDAD Y REGISTRO. 2. LA PUBLICIDAD DE LAS MEDIDAS DE APOYO A TRAVÉS DEL REGISTRO CIVIL. 3. LA PUBLICIDAD DE LAS MEDIDAS DE APOYO A TRAVÉS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. BIBLIOGRAFÍA.

1. DISCAPACIDAD Y REGISTRO

Cualquier conferenciante, al comienzo de su disertación, debe destacar, sobre todo, la importancia del tema de su conferencia, pero, en mi caso, debo reconocer que, actualmente, el tema de esta conferencia (sobre «La publicidad registral de las medidas de apoyo a las personas con discapacidad»), ha perdido gran parte de la importancia que tuviera en el pasado.

Antes de la reforma de 2021, la discapacidad se entendía como un problema médico del individuo, que exigía su inhabilitación mediante una sentencia de inscripción obligatoria en el Registro Civil, como medida de salvaguarda de los intereses del tráfico. Más que la protección de la persona frente a su propia discapacidad, preocupaba su discapacidad como un problema de los demás. La publicidad registral de su inhabilitación judicial se imponía como un deber y no como un derecho, al considerarse la discapacidad como una amenaza para la seguridad del tráfico, cuyo principal baluarte era, precisamente, la publicidad registral.

Pero, tras la reforma legislativa de 2021 (fiel a la Convención de Nueva York), la discapacidad se plantea como un problema social de integración de las personas con discapacidad dentro de una sociedad inclusiva, eliminando las barreras (también jurídicas) que dificulten o impidan su participación efectiva, mediante el reconocimiento de su capacidad jurídica como un atributo universal inherente a la dignidad humana, que no cabe limitar ni restringir legal o judicialmente. En lugar de aislar o apartar a la persona con discapacidad, sustituyéndola por alguien que la

represente, de acuerdo con su mejor interés, se trata, al contrario, de reconocerle su propio protagonismo para decidir por sí misma, con los apoyos, en su caso, precisos, y resolver cualquier dilema del modo más acorde a su propia «voluntad, deseos y preferencias», bajo un principio del máximo respeto posible a su autonomía individual, incluso con el mismo derecho a equivocarse de cualquier otra persona (con o sin discapacidad): *su voluntad por encima del interés*.

Éste es el *gran salto de paradigma* de la reforma: la primacía del consentimiento de la persona con discapacidad. De ahí, el protagonismo de la función mayéutica del Notario para sacarlo a la luz, a veces (tratándose de una persona con discapacidad), mediante una labor casi de verdadera obstetricia notarial. Como dice ANTONIO PAU, tras la reforma de 2021, se ha pasado de la capacidad al consentimiento, con los apoyos, en cada caso, precisos, lo que conduce a un planteamiento casuístico mucho más flexible en el que la discapacidad no se plantea ya como una cuestión binaria, de blanco o negro, sino de grises, un fenómeno continuo y no discreto, cuya gradación conlleva cierto margen de incertidumbre, pues (como advierte RODRIGO TENA) «lo que se gana en flexibilidad del sistema, se pierde en seguridad jurídica».

Pero, al tener que reorganizarse la publicidad registral de las medidas de apoyo dando preferencia a los intereses de la persona con discapacidad sobre los intereses del tráfico, los principios informadores de un sistema registral antaño diseñado para velar por la seguridad jurídica pierden consistencia y casi se desvanecen. El principio del máximo respeto posible a la autonomía individual de la persona con discapacidad conduce a una configuración del apoyo bajo un principio de mínima intervención, cuyo consiguiente casuismo (conforme a «un traje a medida» y no a un mismo patrón —se ha dicho—), desborda por su atipicidad la autosuficiencia de un asiento de márgenes demasiado estrechos, dando preferencia al título inscribible sobre el asiento registral como medio de legitimación en el tráfico jurídico. Como consecuencia de ello, en materia de discapacidad, la institución registral, hasta cierto punto, se retrae y, en cierto modo, se *jibariza* o, lo que es lo mismo, la realidad extrarregistral se sobrepone al contenido del registro, máxime cuando la principal institución de apoyo es, actualmente, la guarda de hecho, la *figura estrella* de la reforma, que funciona por completo al margen del registro. En materia de discapacidad asistimos, por todo ello, actualmente, a una *retracción del sistema registral*.

Se entiende así que la publicidad registral de las medidas de apoyo tenga ahora mucha menos importancia que antes. Pero que el sistema registral en materia de discapacidad haya perdido la importancia que tuviera en el pasado como baluarte (hemos dicho) de la seguridad jurídica, no excluye que pueda replantearse hoy, de otro modo, su utilidad,

su sentido, desde un nuevo enfoque (que sería el propósito de esta conferencia), entendiéndose el registro, más que como un mecanismo de protección de la seguridad jurídica, como un instrumento de publicidad al servicio y en interés de la propia persona con discapacidad, para asegurar la eficiencia del apoyo, concebida su publicidad registral como un derecho y no como un deber.

Sobre todo, porque la necesidad de apoyo de una persona física, al relacionarse con su estado de salud, queda bajo su derecho a la intimidad, al amparo de la protección de datos, dentro de la categoría de los llamados *datos personales especialmente protegidos* que enumera el Reglamento europeo, y «aquí, Sancho, con la Iglesia hemos topado». Conseguir que el nuevo sistema de apoyo a las personas con discapacidad, bajo el mandato imperativo de la protección de datos, se ajuste al complicado engranaje de la publicidad registral, abre una problemática tan difícil de cerrar casi como la cuadratura del círculo, pues publicidad y privacidad son categorías poco menos que inconjugables.

La reforma de la legislación civil y procesal en materia de capacidad, de 2021, ha alcanzado así, como no podía ser menos, también a la Ley del Registro Civil y la Ley Hipotecaria, pero de un modo, hasta cierto punto, inconsecuente o contradictorio. No ha afectado, en cambio, (al menos directamente) al Registro Mercantil, que podemos dejar, por ello, al margen de esta conferencia.

El cambio operado en el Registro Civil consiste sólo en un retoque quirúrgico, pero que afecta al nervio central, a la médula del sistema, al añadirse entre «los datos especialmente protegidos», objeto de «publicidad restringida», que enumeraba el artículo 83 de la Ley, ahora también (bajo su *letra b*) «la discapacidad y las medidas de apoyo». Pero con este simple retoque, por mínimo que parezca, se desconfigura todo el sistema de publicidad del Registro Civil hasta ahora imperante en materia de discapacidad, cuyos principios informadores de carácter general permanecen incólumes bajo su misma redacción anterior, pero resultan aquí ya inaplicables, pues una *publicidad de acceso restringido* no deja de ser una *contradictio in terminis* o una *contradictio in addiectum*, tanto más incomprensible cuando, a la vez que se reconoce el derecho a la intimidad sobre las medidas de apoyo, se impone su publicidad obligatoria, como una especie de oxímoron.

En el Registro de la Propiedad la inscripción de las medidas de apoyo es, en cambio, potestativa, pero relegada ahora exclusivamente a un libro especial (conforme al actual art. 2-4º LH), con la prohibición, paradójicamente, de dar ninguna información sobre su contenido «en lo atinente a las medidas de apoyo» (según el nuevo art. 222.9 LH). No

se entiende bien por qué una información, cuya constancia registral es potestativa para quien la pide, en protección de su propio interés, y que sólo puede practicarse a instancia suya (o de su curador representativo), queriendo hacerse pública por quien la padece, deba mantenerse reservada.

Pero empecemos por el Registro Civil

2. LA PUBLICIDAD DE LAS MEDIDAS DE APOYO A TRAVÉS DEL REGISTRO CIVIL

Lo que primero llama a atención es el carácter obligatorio de la inscripción, que la publicidad de las medidas de apoyo a través del Registro Civil se plantee como un deber y no como un derecho, reconociéndose, sin embargo, al titular inscrito su derecho a la intimidad sobre el contenido del asiento, lo que no deja de ser un contrasentido. Lo lógico habría sido preservar la confidencialidad de las medidas de apoyo mediante un régimen de inscripción potestativa (como en el Registro de la Propiedad), en cuyo caso no habría ya vulneración a la privacidad de quien consiente hacer públicos sus datos personales especialmente protegidos, pidiendo expresamente su inscripción, pues, al consentir que se hagan públicos, dejan ya, por eso mismo, de ser privados, sin que exista riesgo, en ese caso, de lesión a su intimidad (pues *in volente no fit iniuria*). El *cambio de paradigma* de la reforma de 2021, al dar primacía a la «voluntad, deseos y preferencias» de la persona con discapacidad, hubiera debido comportar ese mismo cambio de enfoque sobre la publicidad de las medidas de apoyo a través del Registro Civil, bajo un principio correlativo de inscripción potestativa y no obligatoria: *la inscripción del apoyo sobre la base la voluntad*.

Pero no ha sido así. El legislador ha buscado un difícil punto de equilibrio entre publicidad y privacidad consistente en la prohibición general de acceso a los datos inscritos de carácter reservado (como son las medidas de apoyo), salvo para aquellos a quienes el titular registral hubiera concedido su autorización para consultarlos (conforme al art. 84 LRC). La duda es hasta qué punto esa autorización podría darse no a personas determinadas (*nominatim*), sino incluso a los terceros en general, pasando así, en materia de discapacidad, de un registro cerrado a un registro de puertas abiertas, accesible al público en general, por voluntad (mientras no la revoque) y en interés de la propia persona con discapacidad, conforme al nuevo paradigma del mayor respeto posible a su voluntad, proyectado también en el ámbito registral.

A la persona con discapacidad le puede interesar dar a conocer públicamente su necesidad de apoyo, valiéndose del registro como un mecanismo preventivo de autoprotección, para evitar su actuación sin apoyo en los casos de una discapacidad

oculta, como la esquizofrenia, los trastornos de bipolaridad, la ludopatía o la drogadicción, o ante el temor a una posible *captatio voluntatis* por abuso o influencia indebida de un tercero o incluso del encargado de asistirle, dando así publicidad también a las limitaciones y salvaguardas a que deba sujetarse el apoyo provisto, o para dar publicidad a su discapacidad actual sobrevenida frente al uso descontrolado de posibles poderes anteriores no revocados cuya vigencia se ignore o se hubiera olvidado por el poderdante a quien la merma de sus facultades cognitivas le impidiera recordar ya su otorgamiento.

La autorización por el titular inscrito (o su curador representativo), permitiendo el acceso general de los terceros al contenido del asiento sobre medidas de apoyo. equivaldría así a una exclusión voluntaria de la ley aplicable (que sería la regla general de confidencialidad establecida por el artículo 83 de la Ley del Registro Civil), cuya inaplicación sólo sería admisible (conforme al art. 6.2 CC) siempre que no fuera contraria al interés o al orden público ni en perjuicio de tercero.

No parece que la renuncia a esa reserva, establecida únicamente en interés del renunciante, pueda perjudicar a terceros, ni que sea tampoco contraria a un interés público, pues el único interés protegido aquí mediante la confidencialidad sobre la necesidad de apoyo es el de quien la padece. Más dudoso es si se vulneraría o no el orden público con un Registro Civil *a la carta*, abierto o cerrado al público en general según su «voluntad, deseos y preferencias», pues el funcionamiento y los efectos del registro son materia de orden público.

Conviene advertir, sin embargo, que la accesibilidad de los datos no se confunde con su oponibilidad frente a terceros. La autorización del acceso, incluso por el público en general, al contenido del asiento puede producirse por la voluntad del titular de los datos inscritos, dando así al contenido del asiento el valor entonces de una *publicidad-noticia*, aunque de conocimiento no presumible legalmente, a diferencia de la oponibilidad, basada, en cambio, en una cognoscibilidad entendida como una carga legal que impide alegar su ignorancia a quien por negligencia omitiera su consulta obligatoria, algo que sólo puede imponerse por ley. Por eso la accesibilidad no dota de *ergaomnicidad* al asiento, sólo es una condición necesaria pero no suficiente de su oponibilidad, pues mientras aquélla (la accesibilidad) es un efecto *ex voluntate*, ésta (la oponibilidad) es un efecto *ex lege*.

Frente a la regla general de inaccesibilidad (salvo autorización del titular inscrito) a los asientos del Registro Civil sobre medidas de apoyo, el art. 84 LRC establece, sin embargo, una excepción, al permitir el acceso privilegiado (por no consentido) al

contenido del Registro Civil sobre medidas de apoyo a las Administraciones públicas y los funcionarios (como Jueces, Registradores o Notarios). Es dudosa la legalidad de esta excepción al no venir recogida en el Reglamento europeo¹, pero no vamos a detenernos en esto, sino en el alcance o los efectos de esa consulta al Registro Civil por parte de Notarios y Registradores.

Como es bien sabido, los Registradores de la Propiedad y Mercantiles deben calificar la capacidad de los otorgantes (de acuerdo con el art. 18 LH o el art. 18 CCo) por lo que resulte del título inscribible y «de los asientos del Registro». La duda es si su calificación sólo puede fundarse en los asientos que constan en los libros del *registro a su cargo* o si, por el contrario, en el actual entorno digital, alcanza también a la información resultante de su posible interconexión telemática con otros registros públicos digitalizados, desde el momento en que, tras el actual sistema de electrificación de los registros públicos (implementado por la Ley 11/2023 sobre *digitalización de actuaciones notariales y registrales*), han desaparecido ya los libros registrales en papel, sustituidos por un soporte necesariamente electrónico, y (como diría CHARTIER²) «los libros electrónicos forman una biblioteca sin muros».

Pero la verdadera pregunta no es tanto a qué medios (incluido el Registro Civil) puede alcanzar la calificación del Registrador Mercantil o de la Propiedad, sino cuáles sean los efectos de esos medios (accesibles hoy telemáticamente) sobre el resultado de su calificación. La clave está en la respectiva fiabilidad o presunción de exactitud de los medios consultados, en comparación con la inherente a la de los propios asientos del Registro de la Propiedad o del Registro Mercantil y a la del propio documento público inscribible objeto de calificación. Lo que no tendría sentido es que por basarse en unos medios de fiabilidad inferior a la de los libros a su cargo o a la del documento público inscribible, se resintiera la presunción de exactitud del Registro de la Propiedad o

¹ El artículo 2.3 de nuestra actual Ley Orgánica de Protección de Datos de 2018 excluye de su propio ámbito de aplicación directa y de la del Reglamento europeo «los tratamientos derivados del Registro Civil, los Registros de la Propiedad y Mercantiles», sujetándolos a su legislación específica y sólo supletoriamente a nuestra Ley Orgánica y al Reglamento europeo de Protección de Datos. En la medida en que el acceso privilegiado (por inconstituido) de los funcionarios públicos a las medidas de apoyo inscritas en el Registro Civil (previsto en el art. 84 de su Ley reguladora), no se corresponde con ninguna de las excepciones enumeradas en el 9.2 del Reglamento europeo de Protección de Datos frente a la prohibición general de desvelar datos personales especialmente protegidos (como son las medidas de apoyo) sin el consentimiento explícito de su titular, es discutible hasta qué punto puede nuestro Derecho interno, en contra del principio general de aplicación directa obligatoria de cualquier reglamento europeo, amparar semejante excepción, de estimarse su carácter antirreglamentario, en una materia además nodular del Reglamento europeo de Protección de Datos, como es la de los datos personales especialmente protegidos.

² CHARTIER, R., *Las revoluciones de la cultura escrita*, Editorial Gedisa, Barcelona, 2000, p. 23.

Mercantil, por una confianza a ultranza o a ciegas en un Registro Civil, cuya fiabilidad actual debe ponerse en entredicho en materia de discapacidad, al prevalecer sobre sus asientos la realidad extrarregistral, con la consiguiente pérdida de su presunción de exactitud e integridad y también, por eso mismo, de su efecto vinculante sobre la calificación del Registrador de la Propiedad o Mercantil.

Cuestión distinta (como apunta IGNACIO PAZ-ARES³) es que, en respuesta a la información registral solicitada por el Notario con carácter previo a la autorización de un título inscribible, el Registrador de la Propiedad o Mercantil deba facilitarle todos los datos resultantes del registro a su cargo, o en conexión con el mismo, que vayan a servir de fundamento a su calificación, aunque con ello podría incurrir (*¿quid iuris?*) en un tratamiento no consentido al reflejar esos datos de carácter reservado, no para el Registrador o el Notario, pero sí para terceros, en la nota registral informativa⁴ o en la motivación de la denegación del asiento⁵.

La consulta telemática al Registro Civil sobre medidas de apoyo puede ser, desde luego, en según qué casos, muy recomendable, pero no obligatoria ni, menos aún, vinculante, no sólo para los Registradores, sino tampoco (menos aún) para los Notarios, desde el momento en que la discapacidad ha pasado a ser, en realidad, un problema de consentimiento y quien está presente en el momento de sacarlo a la luz, en un *face to face* personal y directo con el compareciente, es, precisamente, el Notario, cuyo juicio de capacidad⁶ sobre esa válida prestación del consentimiento, queda, por tanto, fuera

³ Opinión personal comunicada verbalmente.

⁴ Sobre el Notario al que el Registro hubiera comunicado ese dato personal especialmente protegido del titular inscrito, como es su necesidad de apoyo, en la nota informativa registral solicitada, pesará un deber correlativo de confidencialidad consistente en la obligación de velar por que no se aplique esa información reservada más que a la finalidad para la que se pidió, consistente en la formalización del acto jurídico inmobiliario objeto de la escritura encargada.

⁵ El dilema, casi una aporía, para el Registrador, al extender su nota de calificación suspensiva o denegatoria del asiento, entre objetar la necesidad de un apoyo omitido, incurriendo en la revelación inconsentida de un dato ajeno especialmente protegido, u ocultar o soslayar esa circunstancia determinante de su calificación negativa, en contra del principio de transparencia y motivación que debe presidir la actuación registral, habría, probablemente, de reconducirse, en pos de una solución, al ámbito del artículo 9.2.f del Reglamento europeo de Protección de Datos, que permite la revelación inconsentida de un dato ajeno especialmente protegido cuando sirva de fundamento al «*ejercicio o la defensa de reclamaciones o cuando los tribunales actúen en ejercicio de su función judicial*», excepción que, pese a lo equívoco del término «*reclamaciones*» a secas, parece que incluiría tanto las incoadas por vía judicial como extrajudicialmente, con aplicación, asimismo, a la reclamación o sometimiento a prueba de un derecho en el ámbito administrativo, como es el derecho a la inscripción, en el propio procedimiento registral.

⁶ El juicio notarial de capacidad atestigua, en realidad, más que la capacidad en abstracto del compareciente, su capacidad en concreto de interlocución efectiva con el notario en el acto objeto del otorgamiento, su capacidad recíproca a tal efecto de entenderse y hacerse entender el uno con el otro,

del alcance retrospectivo de cualquier otra calificación o revisión posterior, como la del Registrador o incluso la de un Juez civil, al no haber estado presentes, históricamente, en ese momento irreplicable.

Pero lo que no debe confundirse es la capacidad con la representación. Cuando el Notario emite un juicio no sobre la capacidad, sino sobre la representación de una persona con discapacidad, porque alguien decide o actúa en su sustitución en virtud de un apoyo no asistencial sino representativo, la calificación del Registrador debe comprobar entonces no el alcance o el contenido de las facultades representativas (que quedan bajo el juicio de suficiencia del Notario), pero sí que se haya reseñado suficientemente el título del que dimanar y que se hayan obtenido las autorizaciones judiciales requeridas, en su caso, legalmente, según el tipo de acto o negocio jurídico de que se trate, aunque, con ello resulta, a la postre (por más que parezca una contradicción), que la calificación registral sólo se extiende a la discapacidad cuando no actúa el discapaz.

Ahora bien, si el Notario apreciara, por el contrario, que la persona con discapacidad o limitaciones funcionales, que comparece en su presencia, tiene aptitud suficiente para consentir por sí misma sin necesidad de apoyo o por sí misma aunque asistida de algún otro tipo de apoyo distinto al apoyo representativo provisto judicialmente, incluso inscrito en el registro (por bastar, a su juicio, en ese caso y en ese momento concretos, un apoyo de tipo sólo asistencial, en lugar de representativo), debiera entonces motivar quizá en el instrumento público autorizado la inaplicación del apoyo judicial omitido, máxime si está inscrito. Esa falta de motivación en la escritura (más que la inaplicación del apoyo judicial omitido) es lo que, en realidad, reprocha, como defecto, nuestra Dirección General en una reciente resolución de 25 de febrero de 2025 (criticada por MICÓ GINER⁷), al confirmar la nota de calificación del Registrador de la

en cuanto a *lo querido otorgar*, mediante una intercomunicación personal y directa y, por eso mismo, irrevisable retrospectivamente por quien no estuviera presente («en tiempo real») en ese momento irreplicable. La fórmula notarial habitual en las escrituras de «tiene el compareciente, a mi juicio, capacidad para el presente otorgamiento, etc. ...», para no ser el juicio de Perogrullo, debiera reescribirse, en adelante, aludiendo, no (sin más) a una capacidad jurídica en abstracto, que se presume *iuris et de iure* y es inherente a todo individuo, sino a la capacidad de comunicación recíproca o interactiva, de efectiva intercomunicación entre el compareciente y el notario para el acto concreto de que se trate en cada caso: «tiene, a mi juicio, la capacidad de entenderme y hacerse entender, (en su caso) con la asistencia de..., en cuanto al otorgamiento de la presente escritura de..., etc.».

⁷ Vid. MICÓ GINER, J., *Declaración de obra nueva. Requisitos, análisis crítico y formularios*, Ed. Basconfer, Barcelona, 2026 (en prensa); según este autor, la citada resolución de 25 de febrero de 2025, al decir (con palabras que no pueden ser más expresivas) que aquí «la Dirección General no ve el elefante en la tienda de porcelana», al no reparar en que la información registral sobre medidas de apoyo mantenida por un arrastre histórico y no *desincorporada* del folio real comporta la revelación incontestada de un dato personal especialmente protegido cuya mención en el asiento (en contra del actual art. 2.4º LH), al

Propiedad en que se deniega la inscripción de una escritura otorgada sin un apoyo judicial representativo inscrito o transcrito (diez años atrás) en el folio real de la finca.

En otra resolución de 26 de julio de 2023, nuestra Dirección General entiende que la recuperación por el compareciente de su capacidad *ex intervallo*, en un momento dado (acaso transitoriamente), a juicio del Notario, no le permite a éste autorizar la escritura prescindiendo de un apoyo judicial inscrito de carácter representativo, mientras esa medida de apoyo no se revise por un Juez, con el argumento (según la Dirección) de que la curatela judicial, para quedar sin efecto, debe extinguirse (conforme al art. 291 del Código Civil) por una resolución judicial y no por una simple apreciación de hecho a criterio de un Notario. Nuestro Centro Directivo merece aquí, sin embargo, una severa crítica, pues la provisión judicial de un apoyo representativo no puede entenderse como una barrera jurídica, que opere como una privación o desposesión correlativa de capacidad, a modo de un título de legitimación negativa, en contra del principio de subsidiariedad de la Convención de Nueva York y del artículo 269 del Código Civil, en relación con la Disposición Transitoria 1ª de la Ley de 2021, que prohíben toda resolución judicial que conlleve una «privación de derechos o de su ejercicio» a las personas con discapacidad. La Dirección General, con esta resolución, está aquí casi dando la espalda a la Convención de Nueva York. Por más que un apoyo se haya provisto judicialmente y aparezca incluso inscrito en el registro, su presunción de exactitud cede frente al principio de subsidiariedad (art. 269 CC), pues no cabe ya dotar a una resolución judicial ni menos a un asiento registral de una presunción oficial de discapacidad, sujetos necesariamente, por definición, a la revisión que impone la propia realidad extrajudicial o extrarregistral, según el grado de discapacidad apreciado, en cambio, por el Notario *en tiempo real*.

El respeto imperioso a la protección de datos (como advertíamos al principio) ha desconfigurado también el sistema del Registro Civil, al sujetar las medidas de apoyo a una publicidad de acceso restringido, incompatible con el principio de oponibilidad registral, que sigue proclamando en román paladino, paradójicamente, todavía el art. 73 de la Ley del Registro Civil, por inercia del sistema anterior, pero con una declaración retórica, vacía ya de contenido, escrita en papel mojado, que no pasa de ser un *flatus vocis*, pues difícilmente cabe pretender la oponibilidad frente a terceros

haber devenido *contra legem* y, consiguientemente, nula, no podría invocarse en la calificación registral, máxime, cuando, además, el plazo legal para la revisión judicial de la patria potestad prorrogada mencionada en el registro ya había caducado, no sólo en el momento de otorgarse la escritura calificada, sino también en la fecha de su asiento de presentación en el registro a la que debía retrotraerse la eficacia de la inscripción registral.

de aquella información a que los terceros no pueden acceder, por no ser públicamente cognoscible, sino de alcance restringido.

Pero, con ello, no sólo se desactiva el principio de la oponibilidad registral, sino también, por un *efecto dominó*, todos los demás principios registrales, como la presunción legal de exactitud del contenido del asiento o el principio de integridad registral y su eficacia probatoria, quedando el alcance del Registro Civil en materia de discapacidad muy disminuido (como decíamos al principio), superado por una realidad extrarregistral predominante sobre el contenido inscrito, en caso de discordancia entre la realidad y el registro, no sólo por la preponderancia actual de la guarda de hecho (que es la gran protagonista de la reforma), sino también por el casuismo de las medidas de apoyo acorde a los principios de subsidiariedad o proporcionalidad, ante el mayor respeto posible a la autonomía privada de la persona con discapacidad. El casuismo y la atipicidad de las medidas de apoyo, por su *incontinencia registral* dentro de los estrechos márgenes de un asiento constreñido además por la protección de datos, conducen a la necesaria *heterointegración* del asiento por el título inscribible como medio de circulación en el tráfico jurídico, con el consiguiente debilitamiento del principio de exactitud o integridad registral y, en definitiva, a lo que antes llamábamos la *retracción* del registro en materia de discapacidad. La reforma de 2021 del Registro Civil, en materia de discapacidad, se ha articulado con un retoque (es verdad) sólo quirúrgico, pero que ha desactivado (como decíamos) el nervio central del sistema y obliga, por ello, a un replanteamiento general del modelo registral.

Algo parecido ocurre también con el Registro de la Propiedad.

3. LA PUBLICIDAD DE LAS MEDIDAS DE APOYO A TRAVÉS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

La novedad principal sobre la inscripción de las medidas de apoyo en el Registro de la Propiedad consiste (conforme al nuevo art. 2.4º de la Ley Hipotecaria) en su constancia exclusiva en un libro especial, el ahora denominado *Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles* (heredero del antiguo *Libro de Incapacitados*), sin que puedan ser objeto ya de inscripción en el folio real. A diferencia de la etapa anterior, en que la discapacidad se hacía constar en el Registro de la Propiedad por partida doble, a través de un sistema de doble mención⁸, tanto en el folio real de cada finca como en

⁸ El mal llamado sistema de *doble mención* es, en realidad, un sistema de *doble rogación*, al tratarse de una inscripción por partida doble, en dos libros distintos, en virtud del asiento respectivo a practicar en cada uno de ellos, necesariamente a instancia de parte y no en virtud de una actuación de oficio por el Registrador (conforme al superior principio de rogación aplicable al funcionamiento general del Registro de la propiedad), sin perjuicio de la interconexión intrarregistral entre ambos asientos, una vez

aquel otro libro especial, ahora sólo pueden consignarse en ese libro especial de llevanza auxiliar⁹, planteándose con ello el problema, no sólo de su incorporación a dicho libro, sino también, al contrario, el de su *desincorporación* del folio real.

El alcance de esta *desincorporación* plantea, en efecto, el interrogante de si lo que el nuevo precepto impide es que las medidas de apoyo no puedan ser ya objeto de inscripción en el folio real (que es lo que su letra prohíbe), pero sin que ello excluya que, al inscribirse cualquier derecho real inmobiliario en el folio real, pueda seguir reflejándose indirectamente en el asiento la sujeción, en su caso, del titular inscrito a medidas de apoyo, por lo que resulte del título inscribible, haciendo remisión al mismo, o si, por el contrario, lo que la nueva norma prohíbe (de acuerdo con su finalidad), no es ya que no se inscriba, sino incluso que ni siquiera se mencione ni se desvele en el asiento correspondiente a cualquier derecho inscrito en el folio real, directa ni indirectamente, la discapacidad o necesidad de apoyo, en su caso, del titular registral, salvo sólo a instancia suya (o de su curador representativo), pero haciéndolo constar entonces exclusivamente en un libro auxiliar y no en el folio real.

Lo que ahora se descartaría entonces, por imperativo de la protección de datos, es que para hacer constar la titularidad de un derecho en el folio real tenga por qué desvelarse la discapacidad de su titular, pues todas las personas (con o sin discapacidad) tienen el mismo derecho a obtener la inscripción y publicación de sus titularidades inmobiliarias en el Registro de la Propiedad, en pie de igualdad, sin que, para ejercerlo, tenga nadie por qué desvelar públicamente su discapacidad, que sería una exigencia discriminatoria, contraria al actual artículo 49 de la Constitución (reformado en 2023) y contraria también al Reglamento europeo en materia de protección de datos, cuyo art. 9 prohíbe el tratamiento de datos personales especialmente protegidos (como son las medidas de apoyo) sin el consentimiento explícito de su titular.

extendido cada uno a instancia de parte, incluso mediante una nota interna de oficina practicable de oficio por el Registrador (como responsable del tratamiento profesional coordinado del conjunto de la información registral), al margen de cada asiento, de referencia recíproca entre ambos.

⁹ Las medidas de apoyo, siendo inscribibles por partida doble en el Registro de la Propiedad, con anterioridad a la reforma de 2021, a través del denominado sistema de *doble mención*, tanto en el folio real como en un libro especial de llevanza auxiliar, como era el antiguo *Libro de Incapacitados*, lo cierto es que nunca o casi nunca llegaron a inscribirse en uno ni en otro, es decir, ni en el folio real ni, menos aún, en el antiguo *Libro de Incapacitados* de ningún registro, como objeto específico de un asiento autónomo, haciéndose referencia en la práctica a la resolución judicial que las hubiera establecido únicamente por vía de una simple mención (no de inscripción) en el asiento practicado en el folio real correspondiente al derecho inscrito, entre los datos o circunstancias personales del titular registral resultantes, en su caso, de su título adquisitivo inscribible, mediante una remisión al mismo o una transcripción parcial de su contenido en lo atinente a la intervención del adquirente representado o asistido; de ahí, la escasa aplicación práctica, casi nula, históricamente, del antiguo *Libro de Incapacitados*, de hecho, un libro poco menos que inexistente.

En la inscripción de cualquier derecho real sobre la finca, por eso mismo, toda referencia al apoyo en el asiento ahora ya sobra, no la exige el art. 9 de la Ley Hipotecaria, debiendo eliminarse, no sólo como una mención no consentida (constitucionalmente discriminatoria), sino también superflua (por innecesaria), en cuanto a la identificación del titular y la determinación del contenido del derecho inscrito, conforme al principio de minimización o proporcionalidad imperante en materia de protección de datos, que proclama el artículo 5 del Reglamento europeo, pues «para que conste la titularidad no tiene por qué constar la discapacidad».

Pero, de ser así, tras la reforma de 2021, se plantea, con ello, un imperioso problema de Derecho transitorio y es si el nuevo artículo 2.4º de la Ley Hipotecaria supone un cambio legislativo que hubiera venido provisto entonces, por así decirlo, con la goma de borrar, obligando a que se elimine del historial jurídico de cada finca, por imperativo de la protección de datos, el inagotable sinnúmero de referencias sobre discapacidad arrastradas, por inercia histórica del sistema anterior, todavía persistentes en el folio real, ahora como una mención no consentida de alcance *contra legem*, al dar noticia de datos personales de carácter ya reservado, especialmente protegidos, provenientes de las antiguas tutelas, curatelas, patrias potestades prorrogadas o rehabilitadas, sentencias o demandas de incapacitación, defensores judiciales *ad hoc* y autorizaciones judiciales, toda una hojarasca registral (en el folio real) que habría que empezar a podar...

Ante la imposibilidad de acometer *de golpe (ex impromptu)* un expurgo masivo tan descomunal, sólo cabe proceder entonces a su eliminación progresiva, aplicando, por analogía con el artículo 98 de la Ley Hipotecaria, el sistema previsto para la cancelación de las denominadas menciones hipotecarias impropias (publicación registral inopinada de cláusulas o aspectos carentes de eficacia jurídico-real trasladados al asiento a partir del título inscribible), procediendo a su eliminación registral (de oficio o a instancia de parte) cada vez que corresponda extender un nuevo asiento en el folio real o si no, como solución alternativa más práctica, habría, por lo menos, que omitir esa información de carácter reservado a la hora de proporcionar, en adelante, cualquier publicidad formal sobre el contenido del registro, bajo el criterio profesional del Registrador (art. 222.6 LH), quedando todo aquel arrastre histórico encerrado, eso sí, para siempre ya bajo siete llaves. Siete candados.

La publicidad de las medidas de apoyo en el Registro de la Propiedad ahora sólo puede tener encaje o cabida ya, exclusivamente, por todo ello, en el denominado *Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles*, sí, pero ¿con qué alcance?, ¿con qué

efectos?, que es la pregunta que interesa entonces responder en el tiempo restante de esta conferencia.

Un libro auxiliar cuyo antecedente primigenio se remonta al antiguo *Libro de Incapacitados*, en los albores de la Ley Hipotecaria de 1861, creado por una resolución de 1863, con una larga historia tras de sí..., aunque enseguida cosechara la crítica adversa de la mayor parte de los *hipotecaristas*, uno de cuyos principales detractores fue Don JERÓNIMO GONZÁLEZ¹⁰, que llegó a tildarlo incluso, literalmente, de «aborto hipotecario», al tratarse de un libro concebido, extrañamente, como un registro de personas dentro de un registro de bienes. Lo curioso es que ese libro que había quedado aparcado en una vía muerta, como una especie de *Libro Frankenstein*, haya resucitado ahora, de pronto, bajo una nueva denominación, como un extraño caso de *palingenesia hipotecaria*, reorganizándose, a nivel nacional, como un archivo electrónico centralizado, a cargo del Colegio Nacional de Registradores (conforme al nuevo artículo 242bis LH), dando así un salto cualitativo de alcance incalculable en el entorno de una sociedad digitalizada. Con ello, un libro especial, arrinconado u olvidado, como estaba hasta ahora, por así decirlo, en el *desván de los trastos viejos*, recobra, de pronto, un valor o un interés inusitado...

Pero, para valorar cuál sean sus efectos, su posible alcance, conviene reparar antes sobre el objeto y los requisitos del asiento practicable en ese libro especial. En cuanto a su objeto, baste destacar que las medidas de apoyo accesibles al Registro de la Propiedad son sólo las establecidas en virtud de una resolución judicial dictada en la jurisdicción ordinaria (por la remisión a la Ley de Enjuiciamiento Civil que hace Ley Hipotecaria¹¹). Todas las demás medidas de apoyo quedan fuera del alcance del Registro de la Propiedad, como las establecidas en un expediente de jurisdicción voluntaria (ahora las más frecuentes en el ámbito judicial) y todas las de carácter voluntario formalizadas en escritura pública, además de la guarda de hecho, por definición de carácter extrarregistral. Al Registro de la Propiedad sólo accede, por eso, un reducto mínimo de medidas de apoyo, nada más que las dictadas en un juicio declarativo ordinario, por lo que sería un contrasentido en materia de discapacidad (un *desiderátum* absurdo) pretender entonces la inoponibilidad de lo no inscrito en el Registro de la Propiedad, fuera de cuyo ámbito queda el mayor número de las medidas de apoyo operativas en la práctica.

¹⁰ GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, J., *Principios hipotecarios*, Ed. Impresiones Sáez Hermanos, Madrid, 1931, pp. 347-348.

¹¹ Los arts. 2.4º y 242bis.1 LH, al referirse a las medidas de apoyo inscribibles en el Registro de la Propiedad, se limitan a mencionar las previstas únicamente en el art. 755.2 LEC, haciendo remisión expresa al mismo.

El requisito indispensable para la inscripción de las medidas de apoyo en el Registro de la Propiedad, por medio de un asiento ahora únicamente practicable en el *Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles*, es, en todo caso, inexcusablemente, el consentimiento de la persona con discapacidad o su curador representativo (conforme al art. 755.2 LEC), no sólo por el principio general de rogación imperante en el Registro de la Propiedad (art. 6 LH), sino también, sobre todo, por exigencia del artículo 9 del Reglamento europeo de Protección de Datos, que prohíbe cualquier tratamiento no consentido de datos personales especialmente protegidos (como son las medidas de apoyo), necesariamente fundado sobre la base del consentimiento explícito de su titular, sin que baste para suplir la falta de ese consentimiento explícito la regla presuntiva del art. 39 del Reglamento Hipotecario, al reputar al presentante en el registro del documento inscribible como representante presunto del titular del derecho documentado legitimado para solicitar su inscripción¹².

Pero la gran duda, sobre todo, es si esos datos personales especialmente protegidos (como son las medidas de apoyo), incorporables a ese libro especial sólo en virtud de un consentimiento explícito de su titular, pueden luego, una vez inscritos, remitirse, a su vez, mecánicamente a un fichero electrónico centralizado, simplemente mediante su trasvase automático, por efecto de la propia operativa interna del registro, o si, por el contrario, para su ulterior traspaso a ese otro fichero centralizado se precisaría también, adicionalmente, un nuevo consentimiento explícito. El art. 242bis de la Ley Hipotecaria prevé, en todo caso, que esos datos especialmente protegidos sólo puedan remitirse desde ese libro especial (no desde el folio real¹³) a dicho fichero centralizado, pero no aclara si esa remisión deba hacerse de modo automático o, por el contrario, sólo sobre la base de un nuevo consentimiento explícito.

Cabe pensar que el consentimiento prestado para la incorporación de las medidas de apoyo a un libro auxiliar dentro del registro donde el titular con discapacidad tuviera inscrito algún derecho, se limita, presumiblemente (conforme al *principio de proporcionalidad o minimización de datos*, recogido en el artículo 5º del Reglamento

¹² La regla presuntiva del art. 39 del Reglamento Hipotecario, al reputar al presentante en el registro de cualquier documento inscribible como representante presunto del titular del derecho a su inscripción, resulta aquí, por tanto, inaplicable, pues, para incorporar un dato especialmente protegido a cualquier fichero, se requiere el consentimiento explícito de su titular, sin que baste su consentimiento tácito o presunto.

¹³ Efectivamente, según el art. 242bis.3 LH, el *Índice Central Informatizado* sobre medidas de apoyo, a cargo del Colegio Nacional de Registradores, se formará, «con la información remitida por los diferentes Registros relativa a los asientos practicados en el Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles».

europeo) al tráfico jurídico de la finca o fincas existentes en el registro en que se lleva dicho libro. Por ello, si esos mismos datos sobre la discapacidad de una persona física se trasvasan seguidamente a un fichero central digitalizado donde podrían procesarse autónomamente, como datos susceptibles de un tratamiento independiente o desconectado de la titularidad de la finca o fincas correspondientes al registro en que se lleva dicho libro auxiliar, rompiéndose el cordón umbilical que lo liga al folio real, su incorporación a un fichero distinto cuyo contenido pudiera aplicarse a otros usos o fines ajenos al tráfico jurídico inmobiliario, incluso a la propia esfera patrimonial del sujeto, supondría entonces una cesión no consentida. Al tratarse de dos ficheros distintos, con posibles usos o fines también distintos, el consentimiento prestado para la incorporación de los datos a uno no permite su trasvase automático al otro, salvo que se prestara un nuevo consentimiento (uno por cada fichero y no *dos por el precio de uno*).

Sin ese consentimiento por partida doble, el trasvase automático no consentido de datos personales especialmente protegidos (como son las medidas de apoyo) entre dos ficheros diferentes tendría que venir amparado entonces por una ley, pero no cualquier ley, sino una ley (como exige el artículo 9.2.g del Reglamento europeo de Protección de Datos) que autorice un «tratamiento necesario por razones de un interés público esencial» y además «proporcional al objetivo perseguido». No parece que esa ley pueda ser el art. 242bis de la Ley Hipotecaria, al no cumplirse el requisito de proporcionalidad, pues el objetivo de la Ley Hipotecaria es la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, que es un «interés público esencial», pero el trasvase de ese dato personal especialmente protegido del titular inscrito (como es su necesidad de apoyo) a ese fichero central informatizado no sería, en cambio, un «tratamiento proporcional» al objetivo perseguido por la propia Ley Hipotecaria, en la medida en que, desde ese fichero centralizado, la información incorporada al mismo podría aplicarse a otros usos o fines al margen del tráfico jurídico inmobiliario, incluso ajenos a la esfera patrimonial del sujeto.

Pero más allá de la duda acerca de si para el trasvase de datos especialmente protegidos, como son las medidas de apoyo inscritas en el *Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles* de cada registro, a ese índice central informatizado se precisa o no un consentimiento adicional específico o por partida doble, el verdadero enigma es a partir de dónde provienen, en realidad, los datos sobre medidas de apoyo incorporables a ese archivo registral centralizado, cuál sea su verdadera fuente de información.

Según el art. 242bis LH, el *Índice Central Informatizado* sobre medidas de apoyo, a cargo del Colegio Nacional de Registradores, sólo puede nutrirse a partir de los datos remitidos electrónicamente desde los *Libros sobre administración y disposición de bienes inmuebles* de cada registro, únicos libros registrales que pueden, por consiguiente, servir de fuente de información a ese archivo registral central. Pero lo cierto es que esos libros especiales, en la práctica, son casi inexistentes, cuando no están vacíos de contenido. Para que ese archivo central informatizado pueda, por tanto, operar con una masa de datos de suficiente envergadura, a menos que se crea en el milagro de los panes y los peces, su fuente de información habrá de ser entonces, necesariamente, otra. Ante la incógnita de dónde pueda provenir entonces, efectivamente, tan ingente masa de información en materia de discapacidad para su procesamiento a través de aquel archivo registral centralizado, si no es desde esos escuálidos libros especiales, poco menos que inexistentes, versión rediviva de los antiguos *Libros de Incapacitados*, la respuesta no puede ser otra más que desde su reflejo indirecto en el folio real, como mención no consentida entre los datos identificativos del titular inscrito, por referencia a la escritura como título inscribible, cuya *desincorporación* del asiento no se hubiera efectuado o siga sin practicarse en la llevanza del folio real, contrariamente al actual artículo 2.4º LH y a lo ordenado por el art. 242 bis LH. No deja de ser, sin embargo, inconsecuente, además de contrario a ambos textos legales, que unos datos no inscribibles en el Registro de la Propiedad, como son las medidas de apoyo formalizadas en escritura pública o en un expediente de jurisdicción voluntaria, incluso la guarda de hecho (por no tener legalmente acceso al *Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles* más las que medidas judiciales de apoyo dictadas en un juicio declarativo ordinario), puedan no obstante, paradójicamente, almacenarse mediante su trasvase electrónico a un archivo registral centralizado.

Pero, al margen de este contrasentido, interesa, más que nada, reflexionar sobre los efectos atribuibles a la información sobre medidas de apoyo incorporada, en su caso, al Registro de la Propiedad a través de un libro especial de valor auxiliar al folio real, como es, en cada registro, el *Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles* y, eventualmente, al fichero central automatizado conectado al mismo. Cuál sea la utilidad o la posible aplicación de esa información registral, sus efectos, es, en el fondo, la gran pregunta. Al prohibirse por el actual art. 222.9 de la Ley Hipotecaria dar ninguna información «en lo atinente a medidas de apoyo» resultantes de ese libro especial, surge la duda de si ese libro y, en su caso, el fichero automatizado conectado al mismo sólo pueden utilizarse entonces como una fuente interna de consulta exclusiva por los Registradores, en el ejercicio de su función calificadoras, como un medio auxiliar de la calificación registral, o si, por el contrario, cabría dar también a esa

información registral alguna otra aplicación.

La creación, a nivel nacional, de una base de datos informatizada sobre personas con discapacidad, como una herramienta *intrarregistral*, de uso exclusivo por los Registradores, se atisba, por primera vez, históricamente, en la reforma del art. 399 Reglamento Hipotecario por un Decreto de 1998, pero enseguida se abandona, como una tentativa fallida, al declararse su nulidad (por falta de rango normativo) en la STS de 31 de enero de 2001, dejándolo vacío de contenido, hasta que ese índice centralizado (a cargo del Colegio Nacional de Registradores) se retoma y se consagra legalmente mediante un artículo de nuevo cuño, como es el actual artículo 242*bis* de la Ley Hipotecaria, introducido en la reforma de 2021 con el propósito inefable, probablemente, de resolver por una vía indirecta (pero de muy escaso recorrido) un problema entonces todavía en ciernes, de lo más apremiante, surgido estos años atrás, curiosamente, fuera del ámbito inmobiliario, por efecto de una Directiva europea en materia de sociedades, como es la nº 1151/2019 sobre «digitalización de sociedades», cuya transposición obligaba a los Estados miembros a permitir la constitución telemática de sociedades limitadas mediante un documento electrónico, sin presencia física obligatoria ante un Notario ni ningún otro funcionario público.

La aplicación de esa Directiva, mientras estuvo pendiente de transposición a nuestro Derecho interno, colgaba como una espada de Damocles sobre el Notariado, por el temor a que, a partir de ese ejemplo, se abriera la espita de un acceso generalizado a los registros públicos de los documentos privados electrónicos con firma legitimada digitalmente. Su inscripción tropezaba, no obstante, al carecer el documento privado electrónico, como título inscribible, de una garantía equivalente a la del documento público, con un doble obstáculo: de un lado, la falta de presumible autenticidad del documento, y de otro, la falta también, sobre todo, de presumible capacidad de sus firmantes. El déficit de autenticidad del documento privado electrónico, respecto a la identificación de sus suscriptores y la legitimidad de sus firmas, podía quizá salvarse con un certificado cualificado de firma electrónica *eIDAS* (conforme al Reglamento europeo de 2014). Pero el obstáculo más difícil de superar, sin un contacto personal directo, tratándose de personas físicas, era la apreciación (*in absentia*) por el Registrador (en lugar del Notario) de la capacidad de los firmantes en el momento de la firma.

Dentro de este contexto, se explica la necesidad de urdir entonces algún dispositivo por el que los Registradores pudieran calificar autónomamente, por procedimientos telemáticos, la capacidad de los suscriptores de los documentos electrónicos inscribibles, supliendo la falta de un juicio notarial previo sobre su capacidad, mediante

la regla del art. 32 de la Ley Hipotecaria, sobre la oponibilidad de lo inscrito e inoponibilidad de lo no inscrito, aplicada a los asientos sobre medidas de apoyos practicados en un libro especial, dentro de cada registro, accesible telemáticamente a través de un índice central automatizado. Pero se trataba de un artilugio demasiado frágil para una apuesta tan ambiciosa...

Cuando, por fin, se crea el protocolo notarial electrónico mediante la Ley de 2023 y se permite la comparecencia notarial *online*, sin presencia física, por medio de un acto *videoconferenciado*, aplicable a determinadas escrituras en el ámbito societario (cumpliendo así con la Directiva), desaparece la necesidad del documento privado electrónico como título inscribible en el ámbito societario y, con ello, la utilidad cifrada en el juego *a sensu contrario* de aquel fichero automatizado consistente en un discutible listado de personas sujetas a medidas de apoyo, a modo de una especie de *black-list* incorporada a un índice informatizado a cargo de los Registradores.

Ese fichero, entendido exclusivamente como un medio auxiliar de la calificación registral, tampoco hubiera podido tener ningún recorrido, tras la *metamorfosis* del tratamiento normativo de la discapacidad a raíz de la reforma de 2021, por el protagonismo de la guarda de hecho como la principal institución de apoyo y la prevalencia de la realidad extrarregistral sobre el contenido inscrito (lo que hemos llamado la *retracción* del registro en materia de discapacidad), con la consiguiente quiebra de la presunción de exactitud e integridad de los asientos del registro. Sería un contrasentido pretender la inoponibilidad de lo no inscrito en materia de discapacidad, sobre todo de lo no inscrito en el Registro de la Propiedad, al tener acceso al mismo nada más ya que un reducto mínimo de las medidas de apoyo operativas hoy en nuestro país, aparte de la dudosa legalidad de una lista o índice registral de personas con discapacidad sujetas a medidas de apoyo, desde la perspectiva de la protección de datos y del mandato constitucional de su no discriminación, impuesto ahora el nuevo artículo 49, en relación con el artículo 14, de nuestra Constitución¹⁴.

Entender, por todo ello, el actual *Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles* exclusivamente como un medio auxiliar de la calificación registral, sería condenarlo otra vez a una vía muerta, un *cul-de-sac* o un callejón sin salida (como,

¹⁴ En este sentido, el artículo 49 de nuestra Carta Magna, al ubicarse sistemáticamente en la Sección 2ª y no en la Sección 1ª del Capítulo Segundo, aunque no atribuya, por eso mismo (conforme a su 53.2), en principio, ningún derecho susceptible de tutela directa por los Tribunales ni de amparo por el Tribunal Constitucional, constituye, sin embargo, un precepto que se caracteriza por su *omnicorrelación* con otros principios sobre derechos fundamentales que sí gozan de esa garantía constitucional, como el principio de igualdad del artículo 14 o el de libre desarrollo de la personalidad del art. 10.

históricamente, el antiguo *Libro de Incapacitados*)¹⁵. Para que ese libro pueda hoy tener algún sentido, se impone un cambio de enfoque, acorde con el nuevo paradigma imperante en materia de discapacidad, concibiéndolo no como una fuente consultiva interna de uso exclusivo por los Registradores, sino como un instrumento de publicidad, accesible por terceros, destinado a garantizar la eficiencia del apoyo, en interés de la propia persona que lo necesita, de acuerdo con la finalidad para la que se hubiera hecho constar voluntariamente la propia discapacidad en el registro, a petición propia de quien la padece o de su curador representativo. Todo dependerá entonces de cuál sea esa finalidad.

Pero esa finalidad viene, en realidad, determinada por la función de dicho libro especial (que es el *Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles*) como un elemento auxiliar del folio real. La persona con discapacidad (o su curador representativo) cuando pide que su necesidad de apoyo se haga constar en ese libro especial, de llevanza auxiliar al folio real, lo hace con el presumible propósito de asegurar así la efectiva aplicación del apoyo que precisa a los actos dispositivos sobre sus derechos inscritos en el folio real de la finca o fincas correspondientes al registro en que se lleva dicho libro, debiendo limitarse, por tanto, el tratamiento de ese dato confidencial (de acuerdo con el principio de proporcionalidad o minimización de datos) al tráfico jurídico sólo de la finca o fincas inmatriculadas en dicho registro, sin que esa información reservada pueda usarse, por tanto, para ninguna otra finalidad distinta, sino sólo como un dato complementario y no independiente o desconectado de la hoja registral de la finca en que la persona con discapacidad tenga inscrito algún derecho.

Al prohibirse, por paradójico que parezca, en el actual artículo 222.9 de la Ley Hipotecaria¹⁶ que pueda darse ninguna información sobre las medidas de apoyo incorporadas al *Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles*, lo que, en realidad, se prohíbe es que ese dato sea directamente cognoscible por los terceros a través de dicho libro, pero no que ese dato no pueda suministrarse indirectamente como un dato complementario, en su caso, a lo que resulte del folio real, en virtud de

¹⁵ Si el *Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles*, en lugar de servir como un instrumento de publicidad frente a terceros en interés de la propia persona necesitada de apoyo, se aplicara sólo como una fuente consultiva interna de uso exclusivo por los Registradores, poco éxito cabría augurar entonces a una inscripción que, siendo potestativa, no fuera útil, precisamente, para el único legitimado para solicitarla.

¹⁶ Durante la reforma legislativa de 2021 en materia de discapacidad, al abordarse la adaptación a la misma de la Ley Hipotecaria, la redacción del art. 222.9 se introduce sorpresivamente durante su tramitación parlamentaria, a través de otros grupos parlamentarios, quizá como una especie de *contraenmienda* que trataba de neutralizar los efectos derivados de la previa enmienda igualmente inesperada que supuso la introducción por sorpresa del nuevo artículo 242bis de la Ley Hipotecaria.

la coordinación entre los distintos libros del registro, bajo el control profesional del Registrador.

Cualquier medida de apoyo objeto de inscripción en ese libro especial, que se desvelara como un dato independiente, desconectado del folio real, además de una vulneración del art. 222.9 de la Ley Hipotecaria, supondría una cesión de datos in consentida, prohibida por el artículo 9.2 del Reglamento europeo, salvo que ese dato personal ajeno, especialmente protegido, sirviera de fundamento —como exceptúa el art. 9.2.f del Reglamento— a una demanda judicial o fuera objeto de una reclamación (judicial o extrajudicial) planteada sobre un derecho propio. Fuera de esta excepción, la prohibición *terminante* de dar autónomamente ninguna información sobre las medidas de apoyo resultantes del *Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles* (o del índice central informatizado conectado al mismo), mediante un acceso directo, independiente del folio real, operaría así como un veto aplicable a cualquier tercero, tanto si es un particular como, incluso, un funcionario público. También si es un Registrador Mercantil.

Que la información sobre las medidas de apoyo no pueda proporcionarse desconectada del folio real y, por tanto, del tráfico jurídico inmobiliario, impide que un Registrador Mercantil pueda (sin incurrir en un tratamiento in consentido) consultar directamente el *Índice Único Informatizado* para comprobar si quien participa en algún acto o acuerdo societario inscribible en el Registro Mercantil a su cargo está o no sujeto a medidas de apoyo, lo mismo sea un socio (incluso único) que un administrador necesitado de apoyo, salvo que ese acto o acuerdo societario inscribible en el Registro Mercantil se refiriera a derechos inmobiliarios inscritos en el Registro de la Propiedad donde se hubiese hecho constar la necesidad de apoyo de su titular (como sería el caso de la constitución o liquidación de una sociedad mercantil, o la ampliación o reducción de su capital, con aportación o restitución de bienes inmuebles). Incluso un Registrador de la Propiedad tampoco podría acceder directamente a los datos sobre medidas de apoyo trasvasados al *Índice Único Informatizado* desde otro registro distinto al suyo, salvo que esos datos especialmente protegidos accesibles a través de ese archivo centralizado se hubieran remitido a este último con el consentimiento explícito de su titular.

La sujeción a medidas de apoyo del titular inscrito sólo puede proporcionarse como un dato complementario a la información facilitada sobre el folio real, pero tampoco siempre, sino sólo cuando se solicite en virtud de un interés relacionado con la adquisición de algún derecho inscrito en el Registro de la Propiedad a nombre de la persona con discapacidad, sin que ese interés adquisitivo del solicitante de la

información registral lo tenga, por tanto, el acreedor pendiente de la traba de un embargo y, menos aún, quien sólo pretende averiguar a través del registro los bienes de que alguien sea titular o su nivel de solvencia como posible deudor o cliente.

El problema surge en el caso de que quien solicitara la información registral fuera un particular interesado en adquirir, efectivamente, algún derecho del titular inscrito cuya necesidad de apoyo constara registralmente, ante el problema práctico de cómo acreditar entonces suficientemente la veracidad del supuesto propósito adquisitivo del solicitante de la información registral (su interés legítimo), a juicio del Registrador, para lo que no bastaría, probablemente con una mera manifestación o la aportación incluso de un contrato de arras o de compraventa en un documento privado por su carencia de autenticidad (aparte, en su caso, del requisito adicional, nada desdeñable, de su previa presentación inexcusable en la Oficina Liquidadora), salvo que esa solicitud se cursara desde una notaría.

Si la información registral sobre la titularidad y cargas de una finca se pidiera, en efecto, por un Notario, en el ejercicio de su función pública, al habersele encargado la elaboración de una escritura referente a algún derecho inscrito en el folio real, debe presumirse su interés legítimo para recibir esa información, sin que haya riesgo de que ese dato pueda aplicarse por el Notario a una finalidad distinta, ajena al tráfico inmobiliario, para la que la discapacidad se hizo constar en el registro.

Ese dato sobre la necesidad de apoyo del titular inscrito facilitado por el Registro, a partir de la conexión entre el folio real y el libro auxiliar al mismo en que se hubiera hecho constar, serviría de alerta al Notario frente al peligro (como hemos apuntado ya) de una discapacidad oculta o no aparente (como la esquizofrenia, la bipolaridad, la drogadicción o la ludopatía¹⁷), o una *captatio voluntatis*, o una actuación representativa con un poder extinguido por la discapacidad sobrevenida del poderdante. Aunque en todos estos casos el riesgo de inaplicación del apoyo disminuya, precisamente, por la intervención de un Notario, también es verdad que, en una escritura pública anulable, como título inscribible (a diferencia del documento privado, que no lo es), es donde se concentra el mayor peligro de pérdida, precisamente, a través del propio registro, del derecho inscrito, por la posible entrada,

¹⁷ Entre las medidas preventivas de autoprotección, conocidas habitualmente bajo la denominación de *cláusula Ulises*, conviene invocar, por su interés comparativo, el dispositivo que permite al ludópata inscribirse en el denominado *Registro General de Interdicciones de Acceso al Juego*, como medida temporal de auto prohibición del derecho de entrada en casinos y casas de apuestas o juegos de azar (incluso *on line*), con suspensión temporal frente al operador de sus cuentas de juego (de acuerdo con el artículo 35 de la Ley de 2020, que modifica la Ley de *Regulación del Juego* de 2011).

en su caso, mediante una transmisión ulterior, de un tercero hipotecario. Este temor al tercero hipotecario quizá sea, en la práctica, el principal incentivo para hacer constar la necesidad de apoyo en el Registro de la Propiedad, a modo de un dispositivo de alerta que sirva, al final, como medio auxiliar, más que de la calificación registral, de la función notarial.

La información registral sobre la necesidad de apoyo del titular inscrito no sería, aun así, vinculante para el Notario, pero si el Notario, avisado a través del registro de la necesidad de apoyo del titular inscrito, autorizara, no obstante, la escritura, por juzgar al compareciente con capacidad suficiente para prestar por sí su consentimiento sin ningún apoyo o con un apoyo distinto al provisto en la resolución judicial inscrita en el *Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles* (o en el Registro Civil) convendría que motivara entonces suficientemente en la escritura la inaplicación, en su caso, del apoyo omitido decretado judicialmente o reflejado en el registro (a la vista de la RDG de 25 de febrero de 2025, antes citada¹⁸).

Si luego la persona cuyo apoyo se hubiera omitido o incluso la propia persona con discapacidad —esta última en contra de sus propios actos (pese al art. 7 CC)— impugnaran el contrato objeto de la escritura como anulable (conforme a los arts. 1302 y 1304 CC), alegando la ventaja injusta obtenida por la otra parte contratante o, en su caso, su mala fe contractual, al conocer, igual que el Notario, por la información registral incorporada a la escritura, la necesidad del apoyo omitido, quien contrató con la persona con discapacidad podría alegar, probablemente, aun así, su buena fe contractual, en contra del registro (o incluso en caso de una discapacidad notoria o conocida por él extrarregistralmente), al haber confiado, no obstante, en el juicio del Notario autorizante de la escritura sobre la válida prestación del consentimiento de todos sus otorgantes. Habría aquí una mala fe *contra tabulas*, pero una buena fe *secundum tabellionem*, salvo que lo que se impugnara (ante un Juez penal) fuera no el juicio de un Notario, sino una falsedad (pues, como diría NÚÑEZ LAGOS¹⁹, donde hay falsedad, no hay fe pública).

En cuanto a sus efectos jurídicos, la información sobre la necesidad de apoyo del titular inscrito facilitada por el Registro de la Propiedad tendría así sólo el valor, en todo caso, de una *publicidad-noticia*, no amparada por la fe pública registral o la presunción de

¹⁸ Vid. *supra* nota a pie nº 7.

¹⁹ Vid. en la refundición completa de los estudios de Derecho Notarial de NÚÑEZ LAGOS, R., «Hechos y Derechos en el documento público», en NÚÑEZ LAGOS, R., *Estudios de Derecho Notarial*, t. I, Instituto de España, Madrid, 1986, p. 495.

exactitud del registro. El Registro de la Propiedad es un registro organizado por fincas (no un registro de personas), sin que los principios hipotecarios aplicables a los derechos reales inscritos en el folio real abierto a cada finca puedan, por eso mismo, extenderse a las medidas de apoyo inscritas en ese otro libro especial, organizado como un índice de personas, que es el *Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles*. La fe pública registral vertebrada a través de los llamados *principios hipotecarios* sólo es aplicable a los asientos practicados en el folio real y no en un índice o libro auxiliar, cuyo contenido informativo, por su función sólo de *registro-noticia*, queda fuera del alcance de los principios hipotecarios que gobiernan el Registro de la Propiedad.

Su régimen o sus efectos más bien se asemejan a los del Registro Civil, donde la realidad extrarregistral en materia de capacidad, en caso de discordancia con el registro, se sobrepone (lo hemos visto ya) al contenido del asiento, con la consiguiente desactivación del principio de legitimación registral y de los demás principios hipotecarios, como la oponibilidad frente a terceros, la presunción legal de exactitud e integridad registral y la eficacia probatoria del asiento, igual que tampoco rige el principio de tracto sucesivo, cuya aplicación (como advierte JOSÉ ÁNGEL MARTÍNEZ SANCHIZ²⁰) se limita al historial jurídico de la finca, es decir, a los derechos inscritos en el folio real, sin que la concatenación entre sus asientos pueda extenderse a otro libro distinto. El requisito de tracto no se produce *per saltum*, de un libro a otro, dentro del registro²¹.

Conviene replantearse, por eso mismo, finalmente, la buena fe del tercero hipotecario, a la vista de los asientos sobre las medidas de apoyo practicados en el *Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles*. La indemnidad del tercero hipotecario frente a la anulabilidad del contrato del que deriva su adquisición exige que su ineficacia se deba (como prescribe el artículo 34 de la Ley Hipotecaria) a «causas que no consten en el mismo Registro». Quien haya adquirido (o tenga la intención de adquirir) algún derecho objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad, mediante un asiento practicable en el folio real, puede hacer constar su necesidad de apoyo en ese mismo registro mediante otro asiento practicable, a su vez, no en el folio real abierto a la finca, sino exclusivamente en un libro especial, que es el *Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles*, de llevanza auxiliar al folio real. Pero,

²⁰ MARTÍNEZ SANCHIZ, J. A., *La autonomía de las personas con discapacidad: Reflexiones en torno a la Ley 8/2021*, Ed. Kinnamon, Santa Cruz de Tenerife, 2023, p. 58.

²¹ En el Registro Mercantil el requisito del tracto sucesivo se limita también exclusivamente al Libro de Inscripciones, como registro jurídico, sin alcanzar tampoco al depósito contable, como *registro-noticia*.

a partir del momento en que la persona con discapacidad transmita su derecho, dejando de aparecer, consiguientemente, en virtud de un asiento vigente, como titular de un derecho inscrito en el folio real, la información sobre su necesidad de apoyo contenida en aquel libro auxiliar, aunque no se hubiera cancelado, dejaría de ser entonces accesible a través de la información resultante del folio real correspondiente a la finca inscrita sobre la que la persona con discapacidad habría dejado de ser titular ya de un derecho inscrito, por lo que se desactivaría la interconexión entre ambos libros o, como decíamos más atrás, *se rompería el cordón umbilical* que, respecto a su titular con discapacidad, ligaba a aquel libro auxiliar con el folio real. De este modo, aunque el título inscrito a favor de quien transmitió su derecho al tercero hipotecario fuera un contrato anulable por la omisión de un apoyo cuya constancia en ese libro especial no se hubiera cancelado expresamente, su anulación no sería ya por causas que consten «en el mismo registro», al tratarse de una información registralmente inaccesible a través del folio real por parte del tercero hipotecario, cuya presunción de buena fe, por tanto, no quedaría desvirtuada.

Los asientos sobre medidas de apoyo contenidos en el *Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles*, finalmente, tampoco se sujetan al régimen de rectificación y cancelación de la legislación hipotecaria, sino al de la protección de datos. Sobre el historial jurídico de la finca incorporado al folio real (en cuanto a los derechos inscritos sobre la misma) no hay un «derecho al olvido» (lo impide el principio hipotecario del tracto registral continuado), a diferencia de lo que sucede con los datos personales especialmente protegidos incorporados a cualquier fichero (como es el índice de personas llevado a través del *Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles*, donde no rigen los principios hipotecarios), cuyo titular (en cuanto a sus datos personales incorporados a ese índice o fichero) sí tiene, en cambio, si lo pide, derecho a su eliminación o cancelación inmediata en todo momento (*ad nutum*), por imperativo de la protección de datos²².

* * *

La reforma de 2021 obliga, en conclusión, a un cambio de modelo en la publicidad registral de las medidas de apoyo, entendida esa publicidad como un derecho y no como un deber de la persona con discapacidad, anteponiendo sus intereses a los de la seguridad del tráfico, mediante un registro destinado a garantizar, más que la seguridad jurídica, la eficiencia del apoyo. Un modelo registral fundado, por tanto, en el derecho de la persona con discapacidad a decidir sobre el grado de publicidad, frente

²² Vid. arts. 15, 16 y 17 del Reglamento europeo de Protección de Datos.

a los demás, de su propia vulnerabilidad, en la medida en que darla voluntariamente a conocer sea una ayuda y no una barrera (que es el objetivo primordial de la reforma) para su efectiva participación en una sociedad inclusiva, construida (como dice Consuelo Madrigal²³) no sobre aquello que nos iguala, sino sobre lo que nos diferencia y fortalecida así, paradójicamente, mediante el anabolismo de su propia fragilidad, del mismo modo que, por una extraña sinapsis neuronal (como observara Steiner²⁴, citado por Madrigal²⁵), nuestra música más universal se debe también, paradójicamente, a la obra de un sordo o nuestros mejores versos (Homero o Borges), a la visión poética de un ciego.

Muchas gracias.

BIBLIOGRAFÍA

CHARTIER, R., *Las revoluciones de la cultura escrita*, Editorial Gedisa, Barcelona, 2000.

GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, J., *Principios hipotecarios*, Ed. Impresiones Sáez Hermanos, Madrid, 1931.

MADRIGAL MARTÍNEZ-PEREDA, C., «La imagen, la mirada y los derechos: un prius en la elección de los apoyos y la realización de los ajustes razonables», en CASTRO-GIRONA MARTÍNEZ, A., *et al.* (coords.), *La reforma de la discapacidad*, vol. 1, Fundación Notariado, Madrid, 2022, pp. 617-657.

MARTÍNEZ SANCHIZ, J. A., *La autonomía de las personas con discapacidad: Reflexiones en torno a la Ley 8/2021*, Ed. Kinnamon, Santa Cruz de Tenerife, 2023.

MICÓ GINER, J., *Declaración de obra nueva. Requisitos, análisis crítico y formularios*, Ed. Basconfer, Barcelona, 2026 (en prensa).

NÚÑEZ LAGOS, R., «Hechos y Derechos en el documento público», en NÚÑEZ LAGOS, R., *Estudios de Derecho Notarial*, t. I, Instituto de España, Madrid, 1986.

STEINER, G., *Errata. El examen de una vida*, Siruela, Madrid, 2020.

Fecha de recepción: 15.02.2026

Fecha de aceptación: 15.04.2026

²³ MADRIGAL MARTÍNEZ-PEREDA, C., «La imagen, la mirada y los derechos: un prius en la elección de los apoyos y la realización de los ajustes razonables», en CASTRO-GIRONA MARTÍNEZ, A., *et al.* (coords.), *La reforma de la discapacidad*, vol. 1, Fundación Notariado, Madrid, 2022, p. 630.

²⁴ STEINER, G., *Errata. El examen de una vida*, Siruela, Madrid, 2020.

²⁵ MADRIGAL MARTÍNEZ-PEREDA, *op. cit.*, p. 655.