AGRO SOCIALES Revista Española de Estudios Agrosociales y Pesqueros
Registradores DE ESPAÑA
Ed UVa EDICIONES Universidad Valladolid

El Registro de la Propiedad como infraestructura jurídica del relevo generacional agrario: georreferenciación, registro electrónico y acceso a la tierra

The Land Registry as a legal infrastructure for generational renewal in Agriculture: Georeferencing, Electronic Registry and access to land

MARÍA ROSARIO JIMÉNEZ RUBIO
Registradora de la propiedad. Decana-Presidenta del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España.

I. INTRODUCCIÓN: EL RELEVO GENERACIONAL COMO PROBLEMA DE ACCESO A LA TIERRA

La agricultura europea atraviesa una transformación estructural. El reto ya no consiste únicamente en garantizar la producción de alimentos o sostener la renta agraria: a esas cuestiones se suman el envejecimiento de la población activa, la despoblación rural, la financiación de las nuevas explotaciones, la sucesión empresarial, la adaptación al cambio climático y unas exigencias ambientales y de trazabilidad cada vez más intensas.

Las cifras describen la magnitud del problema. Según el Censo Agrario de 2020, de las 914.871 explotaciones existentes en España, el 41,3 % estaban dirigidas por personas de 65 o más años, frente a un 7,7 % cuyo jefe tenía menos de 40.[1] En el conjunto de la Unión, solo el 12 % de los agricultores tiene menos de 40 años, mientras que el 33,2 % de las

[1] INE, Censo Agrario 2020; MINISTERIO DE AGRICULTURA, PESCA Y ALIMENTACIÓN, Una visión global de la agricultura española a través del análisis del Censo Agrario 2020, Análisis y Prospectiva, Madrid, 2022.

explotaciones está gestionado por personas que han superado la edad de jubilación.[2]

La Comisión Europea ha situado el relevo generacional en el centro de esta transformación. Su Estrategia para el relevo generacional en la agricultura identifica como obstáculos principales el acceso a la tierra y a la financiación y subraya que, mientras la mayoría de los agricultores de más edad son propietarios, las generaciones jóvenes quedan con frecuencia confinadas al arrendamiento.[3] La Estrategia se fija como objetivo duplicar la proporción de jóvenes agricultores en la Unión de aquí a 2040, hasta alrededor del 24 %, recomienda a los Estados miembros destinar al menos el 6 % de su gasto agrícola a medidas de relevo y prevé la elaboración de planes nacionales de relevo generacional antes de 2028.[4] En España, el Gobierno presentó en enero de 2026 un paquete de medidas orientado en la misma dirección, que incluye una plataforma de información y movilización de tierras y la puesta a disposición preferente de fincas rústicas de titularidad estatal.[5]

La tierra no es solo un factor de producción. Para buena parte de las explotaciones es, a la vez, un activo patrimonial, un elemento esencial de la empresa y una garantía potencial para obtener crédito. Conocer con certeza la titularidad, la delimitación, las cargas y la situación jurídica del inmueble no es, por tanto, una cuestión exclusivamente patrimonial: es también una condición de la capacidad de emprender.

---

[2] COMISIÓN EUROPEA, Strategy for Generational Renewal in Agriculture, COM(2025) 872 final, Estrasburgo, 21 de octubre de 2025, con datos de 2020.

[3] Ibid. La Estrategia cifra en 15 millones las hectáreas explotadas por jóvenes como arrendatarios, frente a 10 millones en propiedad, y en 14.100 millones de euros el déficit de financiación de los jóvenes agricultores en 2022.

[4] COMISIÓN EUROPEA, COM(2025) 872 final, cit. Sobre estos objetivos y su proyección en España, vid. también la intervención de la autora, en representación del Colegio de Registradores, en las jornadas sobre agricultura y medio rural celebradas en el Senado, 20 de febrero de 2026.

[5] MINISTERIO DE AGRICULTURA, PESCA Y ALIMENTACIÓN, nota de prensa de 14 de enero de 2026, «Medidas para facilitar el acceso de los jóvenes a la actividad agraria» (plataforma «Tierra Joven» y análisis de unas 17.000 fincas rústicas públicas).

Esta constatación permite situar al Registro de la Propiedad en una problemática más amplia que la tradicionalmente asociada al Derecho hipotecario. No se trata de convertirlo en un instrumento de política agraria, sino de reconocer que las políticas de acceso a la tierra, relevo generacional, financiación y emprendimiento necesitan apoyarse sobre una realidad inmobiliaria jurídicamente segura. A esa seguridad contribuyen hoy tres elementos que se refuerzan entre sí: la calificación y publicidad registral, la representación gráfica georreferenciada de las fincas y la llevanza electrónica del Registro. Este trabajo examina cada uno de ellos y su proyección sobre el medio rural, distinguiendo en todo momento entre lo que es Derecho vigente, lo que constituye una herramienta ya operativa y lo que debe presentarse como propuesta de futuro.

II. LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA INFORMACION REGISTRAL

1. No toda la información territorial es jurídicamente equivalente

La primera premisa del análisis es que no toda información relativa a un inmueble tiene la misma naturaleza jurídica. En el ecosistema digital actual coexisten información registral, catastral, urbanística, ambiental, agraria, cartográfica y económica. Todas pueden referirse a la misma porción física del territorio, pero no cumplen la misma función ni producen los mismos efectos.

El Registro de la Propiedad no es una base de datos territorial de carácter meramente informativo. Su objeto, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria, es la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.[6] Y esa información se obtiene mediante un procedimiento jurídico en cuyo centro se sitúa la calificación: el artículo 18 LH atribuye al registrador la función de calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos, la capacidad de los otorgantes y la validez

[6] Art. 1 del Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (en adelante, LH).

de los actos dispositivos.[7] El dato registral no es, pues, simplemente un dato sobre una finca; es información jurídica sobre una finca.

2. El dato jurídico inmobiliario y sus límites

Puede hablarse, desde esta perspectiva, de un verdadero dato jurídico inmobiliario. Lo relevante no es solo saber dónde se encuentra una parcela, sino conocer qué situación jurídico-real existe sobre ella, quién ostenta el derecho inscrito, con qué alcance y qué cargas o limitaciones le afectan. El artículo 38 LH presume que los derechos reales inscritos existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento, y la jurisprudencia ha reiterado que esta legitimación registral opera como presunción iuris tantum vinculada a la eficacia del Registro.[8]

La STS 1064/2024, de 23 de julio, resulta especialmente ilustrativa, porque conecta la eficacia del principio de legitimación con un supuesto en que la finca inscrita se hallaba vinculada, además, a relaciones jurídicas de carácter personal: el adjudicatario en una ejecución hipotecaria, titular inscrito, pretendía recuperar la posesión frente a quien ocupaba la vivienda en virtud de un arrendamiento vigente celebrado con el anterior titular registral. El Tribunal Supremo recuerda que la presunción de exactitud del artículo 38 LH no es absoluta, sino iuris tantum, y que cede cuando el demandado acredita un título posesorio derivado de una relación contractual con el anterior titular inscrito.[9] La resolución permite distinguir

[7] Art. 18 LH.

[8] Sobre el principio de legitimación registral, vid., entre otras, SSTS, Sala Primera, 166/2017, de 8 de marzo (rec. 587/2015, ECLI:ES:TS:2017:855), y 267/2020, de 9 de junio (rec. 3442/2017, ECLI:ES:TS:2020:1583), que reiteran que el artículo 38 LH consagra la presunción de exactitud registral en su aspecto de eficacia defensiva de la inscripción a favor del titular inscrito, y que quien ejercite una acción contradictoria con el Registro debe pedir también la nulidad o cancelación del asiento; en la doctrina, MARTÍNEZ DE AGUIRRE Y ALDAZ, C., «La publicidad registral I: la legitimación registral, consecuencias sustantivas», y MAYOR DEL HOYO, M. V., «La publicidad registral II: la legitimación registral, consecuencias judiciales», ambos en DEL REY BARBA, S.; ESPEJO LERDO DE TEJADA, M. (dirs.), Tratado de Derecho Inmobiliario Registral, vol. I, Tirant lo Blanch, Valencia, 2021.

[9] STS, Sala Primera, núm. 1064/2024, de 23 de julio, rec. 2074/2023, ponente J. L. Seoane Spiegelberg.

entre la información que integra el ámbito propio de la publicidad registral y aquellas relaciones extrarregistrales que, aun afectando materialmente al inmueble, no quedan por ello absorbidas por la presunción registral. La lección es relevante para el medio rural, donde el arrendamiento no inscrito sigue siendo frecuente.

La misma cautela aparece con claridad en la STS 1405/2025, de 13 de octubre, relativa a un supuesto de doble inmatriculación parcial, en la que el Tribunal Supremo distingue entre los derechos cuya titularidad protege el sistema registral y los meros datos de hecho, como la superficie o cabida, respecto de los cuales la fe pública registral no opera en los mismos términos. Ante el conflicto entre dos inscripciones solapadas, el Tribunal neutraliza los principios hipotecarios y resuelve conforme al Derecho civil puro, pero destaca expresamente que la reforma de 2015 extiende la presunción de exactitud a las fincas coordinadas con el Catastro, con la consiguiente inversión de la carga de la prueba.[10] La sentencia tiene una consecuencia de primer orden para el objeto de este trabajo, sobre la que se volverá en el epígrafe IV: es precisamente la representación gráfica georreferenciada y coordinada la que permite extender la presunción de exactitud a la ubicación y delimitación de la finca. Cuando esa coordinación no existe, la descripción física sigue siendo, en buena medida, un dato de hecho.

La conclusión puede formularse así: la cualificación jurídica de la información registral no significa que el Registro sea fuente universal de toda la información territorial, sino que la información jurídico-real que publica está sometida a un régimen específico de calificación, publicidad, legitimación y protección.

III. EL REGISTRO ELECTRÓNICO: DIGITALIZAR UNA INSTITUCIÓN, NO UNA BASE DE DATOS

La transformación digital del Registro dejó de ser una tendencia para convertirse en Derecho positivo con la Ley 11/2023, de 8 de mayo, que,

[10] STS, Sala Primera, núm. 1405/2025, de 13 de octubre, rec. 3851/2020, ECLI:ES:TS:2025:4549. Vid. el comentario «El Tribunal Supremo reitera la importancia de la reforma hipotecaria», Revista Registradores de España, 2025.

en su parte relativa a la digitalización de las actuaciones notariales y registrales, dio nueva redacción al Título VIII de la Ley Hipotecaria.[11] Sus previsiones sobre el Registro electrónico entraron en vigor en mayo de 2024, tras un periodo de implantación cuyo calendario fijó la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.[12]

El nuevo modelo descansa sobre varias piezas. Los Registros se llevan en formato electrónico mediante un sistema informático único; el folio real pasa a tener formato y soporte electrónicos, de manera que la finca se abre o traslada al folio electrónico a medida que se practican nuevos asientos; las solicitudes se canalizan a través de una sede electrónica única; y la información se replica en centros de proceso de datos geográficamente separados, con garantías de integridad y de reserva. La Dirección General ha precisado que el soporte electrónico es el soporte único de toda actuación registral y que una copia impresa de los asientos carece de efectos jurídicos.[13]

Esta evolución es de gran alcance para el medio rural. De los más de mil Registros de la Propiedad existentes en España, casi el 70 % tiene demarcación predominantemente rural,[14] de modo que el sistema registral es una de las pocas infraestructuras jurídicas del Estado presentes de forma capilar en la España rural. Un Registro íntegramente electrónico permite expedir publicidad de forma inmediata con independencia de la distancia física a la oficina registral, relacionar el folio real con su representación gráfica y con la cartografía oficial, y ofrecer servicios de interoperabilidad con otras Administraciones. Para el joven agricultor que pretende adquirir

[11] Ley 11/2023, de 8 de mayo, de trasposición de Directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales; y por la que se modifica la Ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos. Vid. arts. 238 y ss. LH en su nueva redacción.

[12] Resolución de 7 de julio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se aprueba el calendario de implantación previsto en la disposición adicional quinta de la Ley 11/2023 (BOE-A-2023-18463).

[13] Resolución de la DGSJFP de 3 de mayo de 2024, en contestación a consulta sobre la llevanza del Registro electrónico.

[14] Intervención de la autora en el Senado, cit.

o arrendar fincas dispersas en varios términos municipales, o para la entidad que debe financiarlo, esa inmediatez reduce de forma tangible el tiempo y el coste de la comprobación jurídica.

La digitalización no convierte, sin embargo, el Registro en una base de datos: digitaliza una institución jurídica. La diferencia es esencial. En una base de datos ordinaria, el valor de la información depende fundamentalmente de su exactitud técnica; en el Registro, la información se integra en un sistema que determina cómo se incorpora, quién la califica, qué publicidad puede obtenerse y qué efectos producen los asientos. Por eso la Ley 11/2023 no altera los principios hipotecarios: el asiento electrónico sigue siendo resultado de la calificación y la publicidad electrónica conserva las categorías tradicionales de nota simple y certificación.

La transformación digital debe preservar, en consecuencia, los principios estructurales del sistema. La interoperabilidad no puede implicar la desaparición de las diferencias entre fuentes: el Catastro seguirá desempeñando sus funciones, las Administraciones agrarias y ambientales conservarán sus sistemas sectoriales y competencias, y el Registro seguirá proporcionando publicidad jurídica de los derechos inmobiliarios. La cuestión consiste en que estos sistemas puedan comunicarse sin perder su identidad jurídica.

IV. LA GEORREFERENCIACIÓN Y LA INCORPORACIÓN DEL TERRITORIO AL FOLIO REAL

1. De la descripción literaria a la identidad gráfica de la finca

Durante más de un siglo, la finca registral se identificó mediante una descripción literaria —situación, linderos, superficie— cuya correspondencia con la realidad física era, en el medio rural, frecuentemente imprecisa. Linderos referidos a propietarios fallecidos décadas atrás, caminos desaparecidos o superficies que nunca fueron medidas forman parte de la experiencia cotidiana de cualquier registro con demarcación rústica. Esa imprecisión no es inocua: dificulta las

transmisiones, encarece la comprobación jurídica y genera conflictos de linderos y supuestos de doble inmatriculación.

La Ley 13/2015, de 24 de junio, supuso un cambio sustancial al introducir la representación gráfica georreferenciada de las fincas registrales. El artículo 9 LH contempla su incorporación al folio real y la exige, con especial relevancia para el ámbito agrario, cuando se producen operaciones que determinan una reordenación de los terrenos, como parcelaciones, reparcelaciones, concentraciones parcelarias, segregaciones, divisiones, agrupaciones o agregaciones.[15] La finca deja así de contemplarse solo mediante palabras y adquiere una dimensión espacial jurídicamente estructurada.

2. *Coordinación con el Claustro y efectos de la representación gráfica*

El artículo 10 LH articula la coordinación gráfica con el Catastro y establece los mecanismos de intercambio de información entre ambas instituciones.[16] Su apartado quinto contiene la consecuencia jurídica decisiva: una vez inscrita la representación gráfica coordinada, se presume, con arreglo al artículo 38 LH, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en ella.[17] La georreferenciación no es, por tanto, un complemento cartográfico: es el mecanismo que permite extender la legitimación registral desde el derecho hacia el objeto, superando la limitación que la jurisprudencia advierte respecto de los datos de hecho.

Para incorporar o rectificar esa representación, la Ley 13/2015 configuró un conjunto de procedimientos —el del artículo 199 LH, el

[15] Art. 9.b) LH, en la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario; vid. ARRIETA SEVILLA, L. J., «La identificación geográfica de las fincas registrales y su coordinación con el Catastro», en DEL REY BARBA, S.; ESPEJO LERDO DE TEJADA, M. (dirs.), Tratado de Derecho Inmobiliario Registral, vol. I, Tirant lo Blanch, Valencia, 2021, pp. 1091-1153.

[16] Art. 10 LH; Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015, y Resolución conjunta de la DGSJFP y de la Dirección General del Catastro de 23 de septiembre de 2020.

[17] Art. 10.5 LH.

expediente de rectificación descriptiva del artículo 201 y los medios de inmatriculación de los artículos 203 y 205— que garantizan la intervención de los colindantes y la calificación del registrador, de modo que la delimitación gráfica no se impone unilateralmente, sino que resulta de un procedimiento con garantías.[18] La doctrina de la Dirección General ha ido perfilando el equilibrio de este procedimiento. Por un lado, la mera oposición de un colindante no basta para denegar la inscripción: las dudas sobre la identidad de la finca deben fundarse en criterios objetivos y motivarse, como recordó la Resolución de 9 de enero de 2025 respecto de unas fincas rústicas en Porrera (Tarragona), en la que se revocó la calificación negativa.[19] Por otro, cuando la oposición pone de manifiesto una controversia real entre titulares registrales sobre la delimitación, el registrador no puede resolverla y debe denegar, remitiendo a las partes al deslinde, a la conciliación o a la vía judicial, como declaró la Resolución de 10 de abril de 2025.[20] El expediente del artículo 199 LH no es, pues, un trámite automático, sino un cauce para incorporar delimitaciones pacíficas que no prejuzga los conflictos de linderos.

La dimensión gráfica registral no es, en suma, una cartografía incorporada a un sistema informático. Es información territorial sometida a un procedimiento jurídico. Y su implantación progresiva en el medio rural constituye, por las razones que se exponen a continuación, una de las aportaciones más relevantes que el sistema registral puede hacer a la movilidad de la tierra.

V. IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA, MERCADO DE TIERRAS Y COSTES DE TRANSACCIÓN

El acceso a la tierra genera costes de información. Quien pretende adquirir, arrendar o financiar necesita saber quién puede transmitir, qué derecho ostenta, qué cargas existen, qué derechos de terceros pueden afectar al inmueble y cuál es su descripción y su delimitación. Un sistema

[18] Arts. 198 a 209 LH.

[19] Resolución de la DGSJFP de 9 de enero de 2025 (Registro de Falset), BOE núm. 37, de 12 de febrero de 2025, BOE-A-2025-2643.

[20] Resolución de la DGSJFP de 10 de abril de 2025 (Registro de Cuevas del Almanzora), BOE de 21 de mayo de 2025, BOE-A-2025-10049.

institucionalizado de publicidad jurídica reduce buena parte de esa incertidumbre. Desde la perspectiva de la economía institucional, el Registro no elimina todos los costes de una operación, pero reduce determinados costes de comprobación y facilita la confianza entre operadores que no se conocen.

La doctrina agraria reciente ha puesto de relieve que la falta de dinamismo del mercado de tierras y los costes asociados a su transmisión constituyen obstáculos relevantes para la incorporación de nuevos agricultores.[21] La propia Estrategia europea alude a los elevados costes de registro y de transacción como barrera para los jóvenes agricultores y propone apoyar reformas y ayudas para reducirlos.[22]

Esta observación exige una respuesta precisa desde el Derecho registral. Facilitar el acceso a la tierra no exige debilitar la seguridad jurídica de las transmisiones. Al contrario: buena parte del coste real de una transacción rústica no procede de los aranceles registrales, sino de la incertidumbre sobre la identidad física de la finca, la existencia de titularidades no actualizadas o la necesidad de procedimientos de rectificación previos a la operación. La simplificación de procedimientos, la tramitación electrónica, la reducción de cargas administrativas o las ayudas económicas a la primera instalación pueden reducir los costes de acceso sin disminuir la calidad jurídica de la información. Y la finca previamente georreferenciada y coordinada es, precisamente, la que menos costes de comprobación genera en cada transmisión sucesiva: la inversión en identificación se hace una vez y beneficia a todos los adquirentes y financiadores posteriores.

VI. RELEVO GENERACIONAL Y TRANSMISIÓN DE LA EXPLOTACIÓN AGRARIA

[21] ZUMAQUERO GIL, L., «Mecanismos jurídicos de acceso a la tierra: situación actual en España y nuevas perspectivas», Revista Española de Estudios Agrosociales y Pesqueros, núm. 265, 2025, pp. 88-121. Para una perspectiva comparada, BERTOLOZZI CAREDIO, D.; DILLON, E.; CIAIAN, P., Farm Succession and Land Access Dynamics. A Comparison of the Belgian, Irish and Polish Cases, Joint Research Centre, Publications Office of the European Union, 2026.

[22] COMISIÓN EUROPEA, COM(2025) 872 final, cit., apartado relativo al acceso a la tierra.

1. La explotación agraria como empresa

La relación entre Registro y emprendimiento se comprende mejor a partir de la concepción jurídica de la explotación. La Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, la define como el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular en el ejercicio de la actividad agraria, primordialmente con fines de mercado, y que constituye en sí misma una unidad técnico-económica.[23] La explotación no coincide con una única finca: puede comprender fincas en propiedad o arrendadas, derechos de uso, construcciones e instalaciones, maquinaria, ganado y derechos económicos.

El Registro es, por tanto, una de las infraestructuras jurídicas de esa empresa, pero no la infraestructura completa. La precisión es esencial: no se trata de convertir el Registro de la Propiedad en un registro de empresas agrarias, sino de reconocer que una parte relevante del patrimonio sobre el que se estructura la explotación tiene naturaleza inmobiliaria y que, respecto de ella, la información registral cumple una función económica. Esa función alcanza también al arrendamiento, que es la forma predominante de acceso de los jóvenes a la tierra: los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles son inscribibles y su inscripción refuerza la posición del arrendatario frente a terceros adquirentes y su estabilidad a la hora de acometer inversiones a largo plazo.[24] La georreferenciación alcanza también a este ámbito: la Dirección General ha admitido el arrendamiento sobre una parte material de la finca, pero, cuando el destino es una instalación fija —en el caso, una planta fotovoltaica—, ha exigido la previa inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la porción arrendada.[25] La doctrina ilustra, además, la competencia por el suelo rústico entre la actividad agraria y los usos energéticos, sobre la que se volverá en el epígrafe VIII.

2. La conexión normativa entre relevo e inscripción

[23] Art. 2.2 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias.

[24] Art. 2.5.º LH; Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos.

[25] Resolución de la DGSJFP de 17 de diciembre de 2025 (Registro de Mula), BOE núm. 73, de 24 de marzo de 2026, BOE-A-2026-6836, seguida por otras de 26 de diciembre de 2025 sobre supuestos análogos del mismo Registro.

En España existe una conexión normativa directa entre relevo generacional y Registro de la Propiedad. La Ley 19/1995 incluye entre sus fines favorecer la incorporación de agricultores jóvenes como titulares de explotaciones prioritarias, incrementar la movilidad del mercado de la tierra, tanto en propiedad como en arrendamiento, y evitar el fraccionamiento excesivo de las fincas.[26]

Especialmente significativo es su artículo 18. Para que un agricultor joven adquiera la condición de cotitular de una explotación, el titular y el joven deben acordar que este compartirá las responsabilidades gerenciales, los resultados económicos, los riesgos y las inversiones en una proporción mínima del 50 por 100, por un periodo no inferior a seis años; y el titular debe transmitirle al menos un tercio de su propiedad sobre los elementos que integran la explotación. El apartado segundo exige que ambos acuerdos se formalicen en escritura pública y que la transmisión se inscriba en el Registro de la Propiedad cuando las fincas estén previamente inscritas a favor del titular.[27] El legislador vincula así, de forma expresa, el acceso del joven a la cotitularidad con la publicidad registral de la transmisión: relevo generacional, transmisión de activos agrarios, seguridad jurídica inmobiliaria e inscripción forman una misma cadena.

Junto a esta figura, la Ley 35/2011, de 4 de octubre, sobre titularidad compartida de las explotaciones agrarias, permite que los cónyuges o parejas de hecho gestionen conjuntamente la explotación.[28] Su registro es de naturaleza administrativa y no altera por sí mismo la titularidad de los bienes inmuebles, lo que ilustra bien la tesis de este trabajo: la explotación como empresa y la finca como objeto de derechos reales se publican en sistemas distintos, que deben poder comunicarse sin confundirse.

VII. SEGURIDAD JURÍDICA, CRÉDITO Y EMPRENDIMIENTO AGRARIO

[26] Art. 1, letras c) y f), entre otras, de la Ley 19/1995.
[27] Art. 18 de la Ley 19/1995.
[28] Ley 35/2011, de 4 de octubre, sobre titularidad compartida de las explotaciones agrarias.

El acceso a la tierra es solo la primera dimensión del problema. El nuevo agricultor necesita capital para adquirir o arrendar terrenos, realizar inversiones, incorporar tecnología, adquirir maquinaria, construir instalaciones y financiar el funcionamiento ordinario de la explotación. La Estrategia europea vincula expresamente relevo generacional y financiación, y el Derecho de la PAC contempla ayudas específicas a la instalación de jóvenes agricultores y a la creación de empresas rurales.[29] Los datos europeos muestran que la ratio entre pasivo y activo de los jóvenes agricultores supera el 20 %, frente al 8 % de los mayores de 65 años, lo que revela tanto su mayor necesidad de crédito como su menor margen patrimonial.[30]

Cuando la tierra constituye una parte sustancial del patrimonio de la explotación, su situación registral permite identificar al titular, conocer los derechos inscritos y las cargas, comprobar determinadas facultades de disposición y, cuando proceda, constituir derechos reales de garantía. La función del Registro no consiste en determinar la solvencia del empresario agrario ni en garantizar la viabilidad económica de la explotación. Su aportación es otra: proporciona una infraestructura jurídica que reduce determinados riesgos de información sobre el activo inmobiliario.

Puede describirse así una secuencia: información jurídica fiable, reducción de la incertidumbre, reducción de determinados costes de información, mayor seguridad de la operación y, finalmente, facilitación de la inversión y de la financiación. Debe evitarse, sin embargo, convertir esta relación en una afirmación causal absoluta. El Registro no hace que una explotación sea necesariamente financiable, pero permite que quien deba valorar jurídicamente el activo disponga de una fuente institucionalizada de información sobre su situación jurídico-real. Y, de nuevo, la georreferenciación añade un elemento cualitativo: la entidad financiera que conoce no solo el titular y las cargas, sino también la delimitación presunta de la finca hipotecada asume un riesgo menor en la valoración y en una eventual ejecución.

[29] COMISIÓN EUROPEA, COM(2025) 872 final, cit.; Reglamento (UE) 2021/2115 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 2 de diciembre de 2021, art. 75.
[30] COMISIÓN EUROPEA, COM(2025) 872 final, cit., con datos de 2023.

VIII. REORGANIZACIÓN DE LA PROPIEDAD: CONCENTRACIÓN PARCELARIA Y MOVILIZACIÓN DE TIERRAS

La estructura de la propiedad condiciona la eficiencia económica de las explotaciones. La excesiva fragmentación dificulta la mecanización, aumenta los costes y obstaculiza determinadas inversiones. La concentración parcelaria ha sido históricamente el instrumento para afrontar este problema, pero la reorganización física del territorio debe ir acompañada de una reorganización jurídica. La finca resultante de la concentración no es solo una nueva superficie geométrica; es un nuevo objeto jurídico sobre el que se subrogan derechos, cargas y relaciones jurídicas.

La doctrina de la Dirección General lo ha expresado con claridad. La Resolución de 4 de marzo de 2025 ordenó inscribir la georreferenciación de dos fincas de reemplazo que la registradora había rechazado por solapar con fincas colindantes, razonando que, por efecto de la subrogación real, la georreferenciación de la finca de resultado sustituye a la aportada, manteniéndose la misma relación jurídica, y que las coordenadas de los linderos constituyen un pronunciamiento jurídico formal y solemne sobre la delimitación del objeto del derecho.[31] Y la Resolución de 18 de febrero de 2026, relativa a una finca parcialmente incluida en un expediente de concentración, confirmó la denegación de una nueva representación gráfica que pretendía alterar la ubicación, delimitación y superficie ya resultantes de la concentración, porque con ello no se mantendría la identidad de la finca inscrita: la finca originaria queda sustituida por la de reemplazo, con la misma situación jurídica, y esa nueva configuración no puede revisarse por la vía del artículo 199 LH.[32] Ambas resoluciones muestran que la concentración solo cumple su función si su resultado gráfico y jurídico accede al Registro y queda protegido frente a alteraciones posteriores. La reorganización agraria puede concebirse así como un proceso integrado de reordenación física, identificación gráfica,

[31] Resolución de la DGSJFP de 4 de marzo de 2025 (Registro de Cifuentes), BOE núm. 83, de 5 de abril de 2025, BOE-A-2025-6929.
[32] Resolución de la DGSJFP de 18 de febrero de 2026 (Registro de Cangas del Narcea-Tineo), BOE núm. 142, de 11 de junio de 2026, BOE-A-2026-12686.

reorganización jurídica, publicidad registral y protección de los derechos resultantes.

Estas consideraciones se proyectan también sobre los nuevos instrumentos de movilización de tierras. Los bancos públicos de tierras que propugna la Estrategia europea y la puesta a disposición de fincas rústicas de titularidad pública anunciada en España solo pueden cumplir su finalidad si las fincas que se ofrecen están correctamente identificadas, depuradas y georreferenciadas. Una finca pública con titularidad o delimitación dudosa no se convierte en oportunidad para un joven agricultor, sino en un litigio potencial. La depuración registral es, por tanto, condición previa de cualquier política eficaz de movilización.

De lege ferenda, la experiencia registral aconseja revisar el régimen jurídico de la concentración parcelaria para aproximarlo a las estructuras de las parcelaciones y reparcelaciones urbanísticas, cuyo tratamiento registral está más depurado, y combinarlo con medidas de protección de sus resultados.[33] Se trataría de evitar que las fincas de reemplazo, resultado de una costosa inversión pública en reordenación, se destinen a usos no previstos o, al menos, de asegurar su compatibilidad con la explotación agraria. La cuestión no es menor ante la creciente presión sobre el suelo rústico derivada de la expansión urbana, de las nuevas infraestructuras y de las grandes instalaciones de producción energética, que encarecen el suelo y compiten con la actividad agraria.

IX. REGISTRO, CATASTRO E INTEROPERABILIDAD JURÍDICA

1. Interoperabilidad tecnológica e interoperabilidad jurídica

La transformación digital del territorio rural exige superar la fragmentación de la información pública. Una misma finca aparece simultáneamente en distintos sistemas: el Registro proporciona información sobre derechos y titularidades; el Catastro, información catastral y cartográfica de finalidad principalmente tributaria; las Administraciones ambientales, información sobre espacios protegidos,

[33] Propuesta formulada por el Colegio de Registradores en la intervención de la autora en el Senado, cit.

riesgos naturales y masas forestales; y las Administraciones agrarias, sobre explotaciones, ayudas y actividad productiva. El reto consiste en que estas fuentes puedan comunicarse sin confundir sus funciones jurídicas.

La cuestión conecta con la Directiva 2007/2/CE (INSPIRE), que estableció una infraestructura europea de información espacial basada en principios de interoperabilidad.[34] La interoperabilidad no significa que todos los datos deban integrarse en una base única, sino que sistemas distintos puedan comunicarse mediante estándares y servicios adecuados. Puede hablarse, en este sentido, de interoperabilidad jurídica: si la interoperabilidad tecnológica permite conectar sistemas, la jurídica exige además preservar la competencia de cada fuente, la responsabilidad sobre el dato, la finalidad de su tratamiento, su naturaleza y los efectos que el ordenamiento le atribuye. La coordinación entre Registro y Catastro constituye ya una realidad jurídica en este sentido; la cuestión de futuro es extender ese modelo a las restantes fuentes relevantes para la explotación agraria.

2. El Reglamento europeo de deforestación: territorio, trazabilidad y título

El Reglamento (UE) 2023/1115 es un ejemplo ilustrativo de la creciente relación entre información territorial y cumplimiento normativo. Impone obligaciones de diligencia debida respecto de determinadas materias primas y productos y exige la geolocalización de las parcelas de producción, de modo que se configura una cadena de información que va del producto a la explotación, de esta a la parcela y de la parcela a su localización y a la acreditación de su legalidad.[35]

[34] Directiva 2007/2/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de marzo de 2007, por la que se establece una infraestructura de información espacial en la Comunidad Europea (INSPIRE).

[35] Reglamento (UE) 2023/1115 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 31 de mayo de 2023, modificado por el Reglamento (UE) 2025/2650 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de diciembre de 2025, que aplaza su aplicación al 30 de diciembre de 2026 para los grandes y medianos operadores y al 30 de junio de 2027 para las micro y pequeñas empresas, e introduce un régimen simplificado para los micro y pequeños operadores primarios.

Entre los requisitos de legalidad que el operador debe acreditar figuran los relativos a los derechos de uso de la tierra conforme a la legislación del país de producción. En ese contexto, las herramientas registrales pueden contribuir a conectar la geolocalización con la identificación jurídico-real del inmueble y, cuando proceda, con los títulos inscritos que fundamentan la relación jurídica con él. El Colegio de Registradores ha planteado, en esta línea, herramientas de análisis que permitan geolocalizar las fincas, determinar si se han visto afectadas por procesos de deforestación y acreditar los títulos jurídicos que habilitan su explotación, así como el análisis de las masas forestales desde una perspectiva tanto económica como de riesgo de incendio.[36] La aportación debe formularse, no obstante, con precisión: el Registro no certifica por sí mismo los requisitos ambientales del Reglamento ni sustituye a las autoridades competentes, pero puede aportar una pieza esencial, la identificación jurídico-real del inmueble.

3. Información territorial y gestión de riesgos rurales

El cambio climático introduce otra dimensión. Las pérdidas económicas que causa a la agricultura europea se estiman en unos 28.000 millones de euros anuales y podrían superar los 40.000 millones en 2050; la sequía es responsable de más de la mitad de los daños y afecta con especial intensidad a España e Italia, y solo entre el 20 % y el 30 % de esas pérdidas está asegurado.[37] El propio estudio vincula el desarrollo del seguro agrario, los bonos catastróficos y los fondos mutuos a una adecuada evaluación de los riesgos, lo que presupone identificar con precisión las fincas expuestas.

X. HERRAMIENTAS REGISTRALES AL SERVICIO DEL TERRITORIO RURAL

La combinación del Registro electrónico y de la representación gráfica ha permitido al Colegio de Registradores desarrollar herramientas que, sin alterar los efectos jurídicos de los asientos, aprovechan la información registral para fines de interés general. Deben describirse

[36] Intervención de la autora en el Senado, cit.

[37] BANCO EUROPEO DE INVERSIONES; COMISIÓN EUROPEA (fi-compass), Insurance and risk management tools for agriculture in the EU, estudio elaborado con Howden y RiskLayer, Luxemburgo, mayo de 2025.

atendiendo a su grado efectivo de desarrollo y sin atribuirles efectos que el ordenamiento no les reconoce.

El Portal Registral de Emergencias permite localizar y visualizar las fincas registrales situadas en zonas afectadas por catástrofes, mediante referencia catastral, código registral único o dirección postal, ofrece datos estadísticos sobre las parcelas y construcciones afectadas y facilita la solicitud de publicidad desde el geoportal registral. Junto a él, el portal registral de información gráfica combina la información jurídica de la finca con la información ambiental, urbanística o de servicios que puede afectarla, e incorpora la información de la PAC, accesible a cualquier agricultor.[38] En mi intervención en el Senado puse de manifiesto la utilidad de estas herramientas para ofrecer una visión global de las zonas afectadas y de sus repercusiones sobre el medio rural, así como su potencial para un mejor control de los derechos de la PAC, de su uso y de las circunstancias que afectan a su percepción.[39]

Uno de los problemas menos visibles del medio rural es la existencia de fincas cuya realidad física, descripción jurídica y situación registral no reflejan su situación actual, lo que dificulta las transmisiones, la financiación y su incorporación a nuevas explotaciones. El proyecto A-Finca, impulsado por el Colegio de Registradores en colaboración con otras instituciones, entre ellas la Dirección General del Catastro, persigue la revitalización descriptiva y jurídica de las fincas de la llamada España vacía: actualizar su descripción y su representación gráfica, depurar su titularidad y facilitar así su acceso al mercado, con todas las garantías del sistema registral.[40]

Su dimensión económica es evidente. Una finca correctamente identificada circula con mayor seguridad; una finca georreferenciada permite relacionar su realidad jurídica con la información territorial; una

[38] COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES DE ESPAÑA, «El Portal Registral de Emergencias incorpora la localización y visualización de fincas registrales dentro de zonas afectadas», 24 de mayo de 2023, registradores.org.

[39] Intervención de la autora en el Senado, cit.

[40] Intervención de la autora en el Senado, cit.

finca con titularidad actualizada se incorpora más fácilmente a una explotación; y una finca con situación jurídica clara facilita su valoración y su eventual financiación. La actualización registral del territorio rural no debe contemplarse, por tanto, como una simple tarea descriptiva, sino como una auténtica política de activación de activos rurales.

XI. LO VIGENTE, LO OPERATIVO Y LO PROPUESTO: HACIA UN PASAPORTE JURÍDICO-DIGITAL DE LA EXPLOTACIÓN

1. Tres niveles que no deben confundirse

Una de las cautelas metodológicas de este trabajo consiste en diferenciar lo que forma parte del ordenamiento vigente de lo que constituye una iniciativa tecnológica o una propuesta de lege ferenda.

Pertenecen al primer nivel, el del Derecho vigente, el Registro de la Propiedad y su publicidad, la llevanza electrónica y el folio real electrónico, la representación gráfica georreferenciada, la coordinación gráfica con el Catastro y los mecanismos de intercambio de información, la inscripción de derechos reales y de arrendamientos, la hipoteca, la legislación sobre modernización de explotaciones y titularidad compartida, y los instrumentos de la PAC.

En un segundo nivel se sitúan las herramientas y proyectos ya desarrollados: las aplicaciones de información gráfica registral y el geoportal, el Portal Registral de Emergencias, el proyecto A-Finca, los instrumentos de análisis territorial, los servicios de interoperabilidad y REDIGED, el registro digital del edificio desarrollado por el Colegio de Registradores, que se está adaptando para dar soporte a un futuro Registro Digital de Explotación Agraria.[41]

El tercer nivel comprende las propuestas de evolución futura: un Registro Digital de Explotación Agraria construido sobre la experiencia de REDIGED; servicios web o API que conecten la información registral con los registros administrativos agrarios (de producción agrícola, de explotaciones agrícolas y forestales, de maquinaria o de productos

[41] Intervención de la autora en el Senado, cit.

fitosanitarios); una evolución del Cuaderno Digital de Explotación Agrícola hacia un repositorio que recoja toda la documentación de la explotación de forma accesible e interoperable;[42] una mayor protección jurídica del empresario agrario, cuya actividad debería fomentarse, regularse y protegerse como cualquier actividad mercantil; la promoción de figuras societarias que agrupen a los propietarios para el aprovechamiento de montes afectados por el abandono; la conexión estructurada con la información ambiental y de la PAC, herramientas digitales de apoyo a la financiación y un eventual pasaporte jurídico-digital de la explotación.[43] Estas propuestas no deben presentarse como instituciones existentes; son desarrollos posibles que habrían de analizarse desde la perspectiva de la competencia administrativa, la protección de datos, la seguridad de la información y los efectos jurídicos.

2. El pasaporte jurídico-digital de la explotación agraria

Una posible evolución consiste en un sistema que permita consultar, de manera interoperable, la información esencial de una explotación. No sería necesario crear un nuevo registro universal, ni conveniente trasladar al Registro de la Propiedad información que corresponde a otras Administraciones. La propuesta consiste en una arquitectura en la que cada fuente mantenga la responsabilidad sobre sus propios datos. El Registro aportaría la capa jurídico-real: titularidad, derechos reales, cargas, limitaciones, descripción, representación gráfica inscrita y, cuando proceda, coordinación con el Catastro. Otras fuentes aportarían la información catastral, los datos de la explotación, la información ambiental y forestal, los riesgos territoriales y los derechos y ayudas agrarias.

El agricultor dispondría así de una visión integrada de su explotación, que podría denominarse, a efectos conceptuales, pasaporte jurídico-digital de la explotación agraria. No sería necesariamente un

[42] Sobre el cuaderno digital, vid. el Real Decreto 1054/2022, de 27 de diciembre, por el que se establece y regula el Sistema de información de explotaciones agrícolas y ganaderas y de la producción agraria (SIEX), así como el registro autonómico de explotaciones agrícolas y el Cuaderno digital de explotación agrícola.

[43] La mayor parte de estas propuestas fueron formuladas por el Colegio de Registradores en la intervención de la autora en el Senado, cit.

documento ni una nueva institución jurídica, sino una forma de describir una infraestructura interoperable. Para el joven que se incorpora a la actividad, y para quien lo financia, supondría pasar de reconstruir la situación de la explotación a partir de una decena de fuentes inconexas a disponer de una visión ordenada y trazable.

3. Principios de una infraestructura de confianza

El concepto que integra todas las piezas anteriores es el de infraestructura de confianza. El Registro proporciona confianza sobre la titularidad, los derechos inscritos, las cargas, la situación jurídico-real y, en los supuestos legalmente previstos, la ubicación y delimitación de la finca. Esa confianza puede proyectarse sobre los nuevos ecosistemas digitales sin perder su naturaleza siempre que se respeten varios principios: el de competencia, según el cual cada fuente proporciona la información que corresponde a sus funciones; el de especialidad, que exige poder determinar de qué fuente procede cada dato; el de trazabilidad, que impone conocer su origen y fecha de actualización; el de responsabilidad, que requiere identificar quién responde jurídicamente de cada dato; el de interoperabilidad técnica mediante estándares adecuados; el de seguridad frente a alteraciones, accesos indebidos y pérdida de integridad; y el de protección de datos, conforme al Reglamento (UE) 2016/679 y a la normativa española aplicable.

La verdadera transformación digital del medio rural no consiste en acumular datos, sino en hacer jurídicamente útil la conexión entre ellos.

XII. CONCLUSIONES

Primera. El relevo generacional en la agricultura española y europea es, en buena medida, un problema de acceso a la tierra y al crédito. Con un 41,3 % de jefes de explotación de 65 o más años y apenas un 7,7 % menores de 40, la movilidad de la tierra se ha convertido en una condición de supervivencia del sector, y esa movilidad exige certeza sobre la finca, su titular y su situación jurídica.

Segunda. La información registral es información jurídica cualificada: resulta de la calificación y goza de los efectos de legitimación y protección que el ordenamiento le atribuye. Su valor no reside en ser una fuente universal de información territorial, sino en el régimen específico al que está sometida.

Tercera. La georreferenciación introducida por la Ley 13/2015 permite que la presunción de exactitud registral se extienda, una vez coordinada la finca, a su ubicación y delimitación. Ello supera la limitación tradicional que excluía los datos de hecho del ámbito de la fe pública y convierte la identificación gráfica de las fincas rústicas en una inversión en seguridad jurídica que beneficia a todos los adquirentes y financiadores posteriores.

Cuarta. El Registro electrónico implantado por la Ley 11/2023 digitaliza una institución, no una base de datos. Permite publicidad inmediata, relación directa entre folio real y cartografía e interoperabilidad con otras Administraciones, sin alterar los principios hipotecarios.

Quinta. Existe una conexión normativa expresa entre relevo e inscripción, como muestra el artículo 18 de la Ley 19/1995. La inscripción de arrendamientos rústicos y la depuración registral de las fincas públicas o abandonadas que se pretenda movilizar son, asimismo, presupuestos de la eficacia de las políticas de acceso a la tierra.

Sexta. Reducir los costes de acceso a la tierra no exige reducir la seguridad jurídica. La parte más gravosa del coste de una transacción rústica procede de la incertidumbre sobre la identidad y la titularidad de la finca, y es precisamente esa incertidumbre la que el Registro, georreferenciado y electrónico, puede reducir.

Séptima. El Registro no es un registro agrario, ni un sistema de gestión de la PAC, ni una base cartográfica, ni debe convertirse en repositorio universal de información administrativa. Su futuro pasa por constituir la capa jurídico-real de un ecosistema digital interoperable del territorio rural, conforme a los principios de competencia, especialidad, trazabilidad, responsabilidad, interoperabilidad, seguridad y protección de datos.

Octava. Debe distinguirse con rigor entre el Derecho vigente, las herramientas operativas y las propuestas de futuro. No todo proyecto tecnológico es una institución jurídica, ni toda información territorial puede recibir los efectos propios de la publicidad registral.

Hace más de siglo y medio, la institución registral nació para dotar de seguridad al tráfico inmobiliario en un país cuya realidad económica era, en buena medida, rural; todavía hoy, casi siete de cada diez Registros de la Propiedad españoles son rurales. Hoy el desafío es distinto. No se trata únicamente de proteger la tierra, sino de contribuir a que esa tierra pueda seguir siendo propiedad, patrimonio, empresa, inversión, espacio productivo y territorio vivo para las próximas generaciones.

BIBLIOGRAFÍA

Doctrina

ARRIETA SEVILLA, L. J., «La identificación geográfica de las fincas registrales y su coordinación con el Catastro», en DEL REY BARBA, S.; ESPEJO LERDO DE TEJADA, M. (dirs.), Tratado de Derecho Inmobiliario Registral, vol. I, Tirant lo Blanch, Valencia, 2021, pp. 1091-1153.

BERTOLOZZI CAREDIO, D.; DILLON, E.; CIAIAN, P., Farm Succession and Land Access Dynamics. A Comparison of the Belgian, Irish and Polish Cases, Joint Research Centre, Publications Office of the European Union, Luxemburgo, 2026.

GARCÍA GARCÍA, J. M., Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario, Civitas, Madrid, [año y tomo].

GORDILLO CAÑAS, A.; ESPEJO LERDO DE TEJADA, M., «El Registro de la Propiedad español», en DEL REY BARBA, S.; ESPEJO LERDO DE TEJADA, M. (dirs.), Tratado de Derecho Inmobiliario Registral, vol. I, Tirant lo Blanch, Valencia, 2021, pp. 61-129.

MARTÍNEZ DE AGUIRRE Y ALDAZ, C., «La publicidad registral I: la legitimación registral, consecuencias sustantivas», en DEL REY BARBA, S.; ESPEJO LERDO DE TEJADA, M. (dirs.), Tratado de Derecho Inmobiliario Registral, vol. I, Tirant lo Blanch, Valencia, 2021.

MAYOR DEL HOYO, M. V., «La publicidad registral II: la legitimación registral, consecuencias judiciales», en DEL REY BARBA, S.; ESPEJO LERDO DE TEJADA, M. (dirs.), Tratado de Derecho Inmobiliario Registral, vol. I, Tirant lo Blanch, Valencia, 2021.

VIGIL DE QUIÑONES OTERO, D., «El tercero hipotecario», en DEL REY BARBA, S.; ESPEJO LERDO DE TEJADA, M. (dirs.), Tratado de Derecho Inmobiliario Registral, vol. I, Tirant lo Blanch, Valencia, 2021.

ZUMAQUERO GIL, L., «Mecanismos jurídicos de acceso a la tierra: situación actual en España y nuevas perspectivas», Revista Española de Estudios Agrosociales y Pesqueros, núm. 265, 2025, pp. 88-121. DOI: 10.24197/8dxt2b48.

Documentos oficiales

BANCO EUROPEO DE INVERSIONES; COMISIÓN EUROPEA (fi-compass), Insurance and risk management tools for agriculture in the EU, estudio elaborado con Howden y RiskLayer, Luxemburgo, mayo de 2025.

COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES DE ESPAÑA, «El Portal Registral de Emergencias incorpora la localización y visualización de fincas registrales dentro de zonas afectadas», 24 de mayo de 2023.

COMISIÓN EUROPEA, Strategy for Generational Renewal in Agriculture, COM(2025) 872 final, Estrasburgo, 21 de octubre de 2025.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA, Censo Agrario 2020.

JIMÉNEZ RUBIO, M. R., intervención en representación del Colegio de Registradores en las jornadas sobre agricultura y medio rural celebradas en el Senado, 20 de febrero de 2026.

MINISTERIO DE AGRICULTURA, PESCA Y ALIMENTACIÓN, nota de prensa «Medidas para facilitar el acceso de los jóvenes a la actividad agraria», 14 de enero de 2026.

MINISTERIO DE AGRICULTURA, PESCA Y ALIMENTACIÓN, Una visión global de la agricultura española a través del análisis del Censo Agrario 2020, Madrid, 2022.

Normativa europea

Directiva 2007/2/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de marzo de 2007, por la que se establece una infraestructura de información espacial en la Comunidad Europea (INSPIRE).

Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016 (Reglamento General de Protección de Datos).

Reglamento (UE) 2021/2115 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 2 de diciembre de 2021, sobre los planes estratégicos de la PAC.

Reglamento (UE) 2023/1115 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 31 de mayo de 2023, relativo a la comercialización en el mercado de la Unión y a la exportación desde la Unión de determinadas materias primas y productos asociados a la deforestación y la degradación forestal.

Reglamento (UE) 2025/2650 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de diciembre de 2025, por el que se modifica el Reglamento (UE) 2023/1115.

Legislación española

Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.

Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias.

Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos.

Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Ley 35/2011, de 4 de octubre, sobre titularidad compartida de las explotaciones agrarias.

Real Decreto 1054/2022, de 27 de diciembre, por el que se establece y regula el Sistema de información de explotaciones agrícolas y ganaderas y de la producción agraria, así como el registro autonómico de explotaciones agrícolas y el Cuaderno digital de explotación agrícola.

Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Ley 11/2023, de 8 de mayo, de trasposición de Directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales.

Jurisprudencia

STS, Sala Primera, núm. 166/2017, de 8 de marzo, rec. 587/2015, ECLI:ES:TS:2017:855.

STS, Sala Primera, núm. 267/2020, de 9 de junio, rec. 3442/2017, ECLI:ES:TS:2020:1583.

STS, Sala Primera, núm. 1064/2024, de 23 de julio, rec. 2074/2023.

STS, Sala Primera, núm. 1405/2025, de 13 de octubre, rec. 3851/2020, ECLI:ES:TS:2025:4549.

Doctrina de la Dirección General

Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015.

Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro de 23 de septiembre de 2020 (BOE-A-2020-12111).

Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 7 de julio de 2023, por la que se aprueba el calendario de implantación del Registro electrónico (BOE-A-2023-18463).

Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de mayo de 2024 (consulta sobre el Registro electrónico).

Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 9 de enero de 2025 (BOE-A-2025-2643).

Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de marzo de 2025 (BOE-A-2025-6929).

Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de abril de 2025 (BOE-A-2025-10049).

Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de diciembre de 2025 (BOE-A-2026-6836).

Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 18 de febrero de 2026 (BOE-A-2026-12686).