

Título: RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS BASES GRÁFICAS REGISTRALES: IDENTIFICACIÓN GEORREFERENCIADA DE FINCAS Y SEGURIDAD JURÍDICA

Nombre: Trujillo Cabrera, Carlos

Universidad: Universidad de La Laguna

Departamento: Disciplinas jurídicas básicas

Fecha de lectura: 28/11/2014

Programa de doctorado: RECURSOS NATURALES, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SUELO

Dirección:

> **Director:** MARIA ELENA SÁNCHEZ JORDAN

Tribunal:

> **presidente:** ANTONIO MANUEL MORALES MORENO

> **secretario:** María Elvira Afonso Rodríguez

> **vocal:** PEDRO DE PABLO CONTRERAS

Descriptor:

> DERECHO CIVIL

> CARTOGRAFIA DE SUELOS

El fichero de tesis ya ha sido incorporado al sistema

Localización: RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS BASES GRÁFICAS REGISTRALES: IDENTIFICACIÓN GEORREFERENCIADA DE FINCAS Y SEGURIDAD JURÍDICA

Resumen: Una de las principales preocupaciones de todo sistema hipotecario ha sido siempre la correcta identificación de las fincas. Si no se sabe cómo es la finca y dónde se encuentra ubicada, el Registro de la Propiedad no podrá ofrecer seguridad jurídica al tráfico inmobiliario.

Pero cuando se promulga la Ley Hipotecaria de 1861, el interés del legislador era otro: más que pretender que las fincas que accedían al Registro de la Propiedad estuvieran perfectamente determinadas, lo que buscaba era precisamente que tales accesos se produjeran, para lo que estableció unos requisitos muy flexibles; en el caso de las fincas, la identificación de las mismas la llevaba a cabo el propio dueño al inscribirlas, siendo suficiente para ello con que las describiera con sus propias palabras y referencias. En una época en la que el tráfico inmobiliario empezaba lentamente a desarrollarse y en la que la mayoría de operaciones contractuales se producían entre vecinos, no era necesario más.

Ciento cincuenta y tres años después, la sociedad ha evolucionado. Y con ella, necesariamente, también lo ha hecho el mercado inmobiliario. De aquellas operaciones inmobiliarias entre vecinos se ha pasado a negocios internacionales en los que el valor de los inmuebles transmitidos alcanza muchas veces cantidades elevadísimas y la frecuencia con que tales transmisiones se realizan se ha acelerado exponencialmente.

La indicada evolución ha venido acompañada, con mayor notoriedad en los últimos años, de un desarrollo tecnológico acelerado y fulgurante que, sobre todo de la mano de la informática y, especialmente, de Internet, se ha hecho notar en prácticamente todos los sectores de la sociedad, incluyendo el campo del Derecho, si bien en este ámbito, sin embargo, la mayoría de los cambios han llegado casi siempre mal y tarde. Y la gran mayoría de ellos se ha producido, además, al margen del Registro de la Propiedad, que necesita contar con un sistema de identificación y localización de las fincas lo más preciso posible, por lo que tales cambios deben ir encaminados principalmente a favorecer dicho sistema.

La Dirección General de los Registros y del Notariado se dio cuenta de ello hace casi 20 años, en la Resolución de 31 de agosto de 1987, donde planteó la necesidad de contar con unas bases gráficas en los Registros de la Propiedad que permitiesen representar sobre planos las fincas registrales. Desde entonces, sin embargo, el tratamiento normativo al respecto ha sido relativamente escaso, errático y, en ocasiones, hasta contradictorio.

Desde esta perspectiva, la presente tesis doctoral se estructura en tres capítulos. En el primero de ellos se analiza el Registro de la Propiedad como garante de la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, buscando determinar hasta qué punto las Tecnologías de la Información y la Comunicación pueden servir al Registro de la Propiedad para alcanzar de formas más eficiente su finalidad, y para robustecer la misma.

El capítulo segundo estudia el elemento central del Registro de la Propiedad, la finca registral, y se analiza en qué medida la descripción y la identificación de las mismas es relevante para el tráfico inmobiliario, si el sistema instaurado por la Ley Hipotecaria resulta suficiente y qué problemas plantea, y si la adopción de un sistema de identificación y descripción georreferenciado permitiría solventar los mismos, además de permitir incorporar otras informaciones territoriales que puedan ser relevantes para los operadores del mercado inmobiliario. Igualmente, se estudia en este capítulo cómo el legislador ha intentado dotar sin éxito al Registro de la Propiedad de dicho mecanismo mediante el uso de la planimetría catastral.

Por último, el capítulo tercero se centra en el estudio del sistema de bases gráficas registrales que consagra el artículo 9.1 de la Ley Hipotecaria en su último párrafo: de qué forma pueden acceder tales bases al Registro de la Propiedad, cuál será su comportamiento una vez hayan accedido, y cuáles serán los efectos que, en su caso, podrían producir; desde la perspectiva de los diferentes principios hipotecarios que pudieran verse afectados por su utilización.