

Título: LA GESTIÓN JURÍDICA DE LA INFORMACIÓN TERRITORIAL

Nombre: JIMENEZ CLAR, ANTONIO

Universidad: Universidad de Alicante

Departamento: FACULTAD DE DERECHO

Fecha de lectura: 10/07/2015

Programa de doctorado: Ordenamiento jurídico español en el marco de nuestra constitucion y de la comunidad internacional

Dirección:

> **Director:** Juan Antonio Moreno Martínez

Tribunal:

> **presidente:** ANTONIO GIL OLCINA

> **secretario:** MARIA ELENA SÁNCHEZ JORDAN

> **vocal:** Juan Roca Guillamon

Descriptor:

> DISEÑO Y COMPONENTES DE SISTEMAS DE INFORMACION

> SISTEMAS DE INFORMACION GEOGRAFICA

> DERECHO CIVIL

El fichero de tesis ya ha sido incorporado al sistema

> <http://hdl.handle.net/10045/50221>

Resumen: INTRODUCCION

Una de las características que definen los bienes inmuebles es la de su inmovilidad espacial. Esto significa que los bienes inmuebles tienen una situación geoespacial fija y permanente que impide su movimiento de un lugar a otro.

Esta circunstancia trae como consecuencia que la información sobre los bienes inmuebles adquiera una especial importancia ¿y un significativo valor económico¿ en la medida en que es la información la que va a circular en los mercados inmobiliarios en lugar de los propios bienes, de naturaleza inmóvil por definición.

La información, que no es a la larga sino una forma de comunicación (de transmisión de datos) ha experimentado un extraordinario desarrollo en los últimos tiempos, apoyada en los avances tecnológicos que ha desarrollado la comunicación electrónica y sobre los que se ha alzado la llamada sociedad de la información y el fenómeno de la globalización.

Muchos datos cuyo intercambio era, hasta hace relativamente poco tiempo, inexistente por causa de los altos costes que llevaba aparejada su transmisión han pasado, en la actualidad, a circular libremente en la medida en que los sistemas de transmisión electrónica han supuesto la superación de dichas barreras y han franqueado el paso a un intercambio fluido y barato de la información territorial.

Este fenómeno, no sólo técnico sino también de hondo alcance cultural y social, ha hecho especialmente sentir

sus efectos en los dos polos sobre los que se asienta la información: su generación ¿la llamada fuente de la información¿ y el uso de los datos. No sólo se ha facilitado enormemente la disponibilidad de la información sino también su acceso a los medios de producción y de difusión de los datos.

Una de las consecuencias inmediatas de estos cambios ha sido sin lugar a dudas el extraordinario crecimiento de la oferta de la cantidad de información disponible, muchas veces de origen incierto, situación que a su vez ha creado escenarios de sobreinformación, en los que el medio, cuantitativa y cualitativamente, ha condicionado significativamente el contenido del mensaje.

La mayor facilidad en la generación y en la transmisión de la información y el subsiguiente aumento de la cantidad disponible de ésta ha dejado también sentir sus efectos en el campo de la información territorial, esto es, de la información relativa al territorio y los bienes y objetos de que se componen, especialmente en el campo del Derecho privado, donde la información territorial ha sido tradicionalmente considerada como una cuestión externa y por tanto, marginal.

DESARROLLO TEORICO

En este campo del Derecho, los bienes inmuebles se han configurado tradicionalmente como el objeto material, tratado siempre de forma aislada, de una clase de derechos, individualizados como categoría por la especial eficacia estructural que el ordenamiento jurídico les atribuía, o al menos, pretendía atribuirles. Este género de derechos, llamados derechos reales, quedaba a su vez dividido, en dos principales especies, atendiendo sus respectivos objetos, según recayeran en unos de los dos tipos básicos ¿*summa rerum divissio*¿ de bienes, a saber, los bienes muebles y los bienes inmuebles.

Esta categoría conceptual ha sido puesta en cuestión por cualificados sectores doctrinales, en la medida en que la estructura diseñada para el derecho real no mantenía la homogeneidad y cohesión necesaria que permitiera su utilización como un único modelo estructural, aplicable a distintas clase de bienes de muy distinta naturaleza. Es precisamente en el caso de los bienes inmuebles donde esta supuesta elasticidad del derecho real como modelo utilizable con cualquier clase de bien quiebra, precisamente por razón de las especiales características de los bienes sobre los que recae, en este caso los bienes inmuebles. Y uno de los factores que más contribuyen a la especificidad de este tipo de derechos es en este sentido el importante rol que la información desempeña en la dinámica y circulación de esta clase de bienes.

Atendiendo al modelo clásico de derecho real, el bien sobre el que recae se configura como el objeto material de la relación jurídica (sujeto-contenido-objeto) sobre la que el derecho real se estructura. La consecuencia inmediata es que la información sobre el objeto se utiliza a través del derecho puesto que el derecho identifica al objeto. Y el objeto se convierte en objeto material.

El siguiente peldaño de esta construcción conceptual consiste en identificar el objeto material a través de las características físicas del bien que constituye el objeto de dicho derecho. De esta forma, el bien inmueble, en su condición de objeto material del derecho, pasa a quedar incardinado en el seno de lo que ha venido a conocerse como datos de hecho de los derechos reales sobre bienes inmuebles. Lo mismo ocurre con la información jurídica acerca del mismo, especialmente en lo relativo a su descripción.

Sin embargo, el concepto de bien inmueble, especialmente cuando se conecta con su condición de objeto de un derecho real, únicamente de naturaleza material. Su condición dual de objeto de un derecho real y de entidad del mundo material, da lugar a que su configuración dependa, al mismo tiempo, de sus datos jurídicos y de sus datos físicos. Y, por consiguiente, la información que circule sobre él, para que sea exacta y coherente, ha de conjugar las dos clases de datos. Y la gestión jurídica de dicha información ha de tener en cuenta ambas realidades: su realidad formal como objeto de un derecho y su realidad material derivada de su existencia física. Ambos datos, los físicos y los jurídicos, actúan inextricablemente unidos, dependientes entre sí, y su utilización

aislada o por separado puede ser la causa del nacimiento de información descoordinada y por ende inexacta, que, en la medida en que la información sustituye a los propios bienes inmuebles en su circulación en los mercados, abrirá la posibilidad de existencia de inmuebles imaginarios o cuanto menos ilocalizables..

De ahí que sea de todo punto necesaria una revisión del concepto legal de bien inmueble, no sólo desde el punto de vista de su naturaleza, sino también desde la perspectiva de su configuración legal, ya que su descripción e identificación, tanto física como jurídica, son elementos esenciales e indispensables para la viabilidad de las transacciones inmobiliarias y de los mercados donde éstas tienen lugar.

Hay que tener en cuenta, además, que la configuración del bien inmueble como objeto de un determinado derecho, daba lugar al tratamiento aislado del mismo, siempre referido al derecho en cuya estructura se hallaba integrado. Sin embargo los bienes inmuebles, en cuanto objetos materiales pertenecientes a la realidad física, forman parte de un entorno más amplio, el territorio, que la vez los identifica y los limita. Por esta causa la descripción de los bienes inmuebles, que genera la mayor parte de los datos que componen la información acerca del mismo, no puede eludir la existencia del territorio como entorno donde dichos bienes se hallan situados. Por esta causa, las relaciones de correlación existentes entre los bienes inmuebles, como partes integrantes de un continuum ¿el territorio¿ han de formar parte de la información territorial en la medida en que condicionan de forma significativa tanto la descripción de los inmuebles como su uso y valor.

La organización patrimonial del territorio establecida sobre la estructura del derecho de propiedad y los derechos menores que orbitan alrededor del mismo, derechos que a su vez se configuran como exclusivos y excluyentes, ¿el derecho a la propiedad privada constituye uno de los indiscutibles fundamentos constitucionales de la mayor parte de los ordenamientos jurídicos occidentales¿ para cuya plena operatividad se articula una especial protección conocida como eficacia erga omnes.

Esta especial eficacia que se atribuye a los derechos reales se hace descansar sobre dos aspectos esenciales. De un lado, la perfecta identificación institucional de la tipología de los derechos reales (la cuestión del numerus clausus) y del otro, la implementación de un sistema que regule el estatuto jurídico del tercero, es decir, del deber a respetar los derechos reales como aprovechamientos económicos, exclusivos y excluyentes, asignados a un título determinado (la cuestión de la buena fe). Ambos aspectos también influirán en la construcción de los sistemas de información territorial.

El deslinde conceptual de estos dos elementos va a ser asimismo presupuesto necesario para establecer los sistemas de información sobre los derechos reales, sobre los que se va a construir la figura de la publicidad inmobiliaria.

El primero de los dos aspectos, la definición de los derechos reales, se percibe como una cuestión que es preciso resolver para dotar de plena eficacia a la información territorial. Y se estructura a su vez bajo una doble línea maestra. En primer lugar, la perfecta identificación institucional de cada derecho, de tal forma que su nomen iuris lleva automáticamente aparejado un contenido determinado. Este sistema, denominado de numerus clausus, adolecía de una exclusiva rigidez que restringía la vocación del Derecho para adaptarse, de forma ágil, a las necesidades sociales y económicas de cada momento. Esto puso de manifiesto la necesidad de flexibilización, en mayor o menor medida, del sistema permitiendo, bajo determinadas condiciones, que la definición jurídica de algunos derechos quedase en manos de la propia iniciativa de los particulares. Y los sistemas de información territorial intentan cumplir este requerimiento sustituyendo el sistema del nomen iuris por el más flexible de la identificación del derecho a través de las facultades que éste atribuye a su titular, es decir, mediante un sistema de equivalencias de contenidos.

En segundo lugar, el otro aspecto de esta doble línea maestra hace referencia a la determinación material del derecho mediante la identificación física de su objeto, esto es, de la parte del territorio sobre la que recae. Para

ello será preciso determinar una serie de datos en descripción de los bienes, que permitan su perfecta identificación física. Sin embargo, el cumplimiento de este requisito se revelará como una cuestión difícil de alcanzar para algunos sistemas de publicidad de derechos reales inmobiliarios.

La siguiente cuestión se refiere a la organización jurídica del conocimiento de los derechos reales por el resto de la comunidad, especialmente por los afectados por los mismos, y a la cuestión asociada de los efectos que pueda producir su falta de conocimiento.

Esta problemática se intenta resolver atendiendo al grado de diligencia desarrollado. En un primer momento se atiende fundamentalmente a la conducta de los afectados por un derecho real ¿los terceros¿ y al hecho de su conocimiento, como tal dependiente en cada caso de la correspondiente prueba de la diligencia desplegada. Sobre estas premisas se construye el concepto de buena fe. La buena fe se articula fundamentalmente sobre la exteriorización de la titularidad de un derecho a través de la posesión como ejercicio material del mismo que permite su conocimiento por terceros pero sin establecer mecanismos legales que permitan o faciliten su conocimiento.

Pero el desarrollo de la explotación económica del territorio, que se acelera de forma irreversible y exponencial a partir del siglo XIX, con el subsiguiente aumento de transacciones inmobiliarias, deja al descubierto las carencias del sistema de protección de la buena fe como situación de ignorancia jurídicamente excusable y acuña un nuevo interés jurídico: la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario. Por otra parte, la reinención de figuras jurídicas como la hipoteca, que se van a configurar como fundamentos del nuevo sistema económico sobre el que se modela el desarrollo del territorio, y que no llevan aparejadas la posesión del objeto material del derecho ¿el inmueble¿ hacen necesario la implementación de sistemas que permitan el conocimiento por terceros de la existencia de los derechos reales. O, para ser más exactos, que conviertan en inexcusable su desconocimiento con el riesgo que supone convertir la información en realidad. La introducción y desarrollo de estos mecanismos de información, en realidad sistemas de información territorial, va a seguir un camino diferente en cada ordenamiento jurídico, pudiendo distinguirse dos grupos principales.

El primero está integrado por aquellos sistemas en los que ya existía, con mayor o menor desarrollo, un inventario de los bienes inmuebles, de carácter oficial o público, establecidos por lo general con propósitos fiscales o recaudatorios. En estos sistemas los nuevos datos jurídicos se asocian con los ya existentes en dichos registros, bien mediante la incorporación directa de la información a los mismos, bien coordinando ambos tipos de información, la fiscal y los nuevos datos ¿de naturaleza jurídico-privada¿ relativos a la titularidad y cargas sobre dichos bienes.

El segundo grupo se compone de aquellos países en los que no existía este tipo de archivos o inventarios de la propiedad inmobiliaria y en los que se parte de cero, creando sistemas ¿en realidad, subsistemas¿ que, por su propia naturaleza, se limitan a administrar la información relativa a los aspectos jurídico-privados de la propiedad inmobiliaria.

La inclusión de los datos jurídicos relativos a los bienes inmuebles en uno u otro de estos sistemas tendrá una significativa importancia en la evolución posterior de la gestión de la información territorial que van a llevar a cabo.

En el caso de que existieran, con carácter previo o creados simultáneamente, registros de carácter fiscal, los datos jurídicos pasan a ser un atributo de cada bien inmueble, considerada como entidad física independiente y geográficamente, o al menos gráficamente, identificada. La razón de este modelo estructural radica en que, para obtener la información necesaria para cumplir la finalidad fiscal de este tipo de registros, son precisos los datos relativos a las características físicas de los bienes inmuebles, tales como su uso, su forma o su ubicación geográfica. Todo ello conduce a la necesidad de manejar un sistema de cartografía básica o de referencia, más

o menos perfeccionada, que permita representar cada inmueble dentro del territorio. De esta forma, los datos jurídicos pueden asociarse a la parte de territorio a la que se refieren y la información física y jurídica de los bienes inmuebles se genera y actualiza de forma coherente.

La situación no es la misma cuando la información jurídica, básicamente cargas y titularidad, se organiza utilizando un sistema que no está conectado con la información física y geográfica relativa a los bienes inmuebles. Esta situación se produce cuando al momento de crearse este tipo de registros, no funciona un sistema catastral que permite asociar los datos jurídicos a los bienes inmuebles ya identificados por sus características físicas sobre una cartografía de referencia.

La carencia de información geográfica condiciona la estructura de estos sistemas en los que la entidad principal no es el inmueble sino los derechos sobre los mismos. Son registros de derechos cuya finalidad es organizar las relaciones entre dichos derechos ordenándolas normalmente sobre criterios basados en la prioridad cronológica. Esta estructura no precisa de cartografía como elemento esencial ya que el bien inmueble pasa a ser considerado como una parte integrante del derecho -su objeto material- es decir como un atributo y no como la entidad principal del sistema, que pasa a ser el derecho, a la inversa de lo que ocurre en los registros fiscales o Catastros.

El desarrollo de los sistemas de información territorial en nuestro país sigue el segundo modelo. En primer lugar nace, en 1861, un sistema de registro de derechos y más de cuarenta años después, en 1906, empiezan, de forma sostenida, los trabajos para el establecimiento de un sistema catastral. Son dos sistemas de información territorial apoyados en bases de datos de estructura radicalmente diferente y cuya utilización coherente y eficaz ¿a lo que la literatura jurídica se refiere como coordinación de ambos sistemas¿ exige una profunda revisión de los procedimientos y sistemas de tratamiento y gestión jurídica de la información territorial.

CONCLUSION

CONCLUSIONES

- 1.La circunstancia de que el territorio constituye el soporte físico donde nace, vive y se desarrolla el ser humano, lo convierte en un bien de primera necesidad que comprende aspectos fundamentales y básicos del ser humano tales como el derecho a una vivienda digna y adecuada. De ahí que la información territorial revista una especial importancia en la medida en que se refiere a un escenario vital para el desarrollo del ser humano.
- 2.La información territorial, entendida como un conjunto de datos relativos al territorio, está compuesta de una serie de datos de muy diversa naturaleza, unos de carácter físico relativos al territorio como objeto perteneciente a la realidad material y otros de carácter formal, que se refieren a la organización patrimonial del territorio como recurso económico, tal como la define cada sistema jurídico. De ahí que la información territorial tenga un carácter extraordinariamente complejo en la medida en que el territorio, y por consiguiente la información sobre el mismo, puede ser contemplado desde perspectivas muy distintas.
- 3.El territorio es una entidad física ya que es el espacio físico sobre el que el ser humano desarrolla su actividad y del que obtiene los recursos necesarios para su subsistencia. Desde este punto de vista el territorio se rige, como espacio, por una serie de leyes físicas que no pueden ser ignoradas o contradichas por normas de carácter formal. La primera conclusión a la que se puede llegar es la de que el territorio tiene una extensión total máxima que no se puede aumentar. De esta circunstancia se puede formular la primera regla, que un sistema de información territorial no puede desconocer: Puesto que un territorio determinado puede ser dividido en un número variable e indeterminado de entidades, la suma de la superficie de todas éstas nunca podrá exceder de la superficie total de dicho territorio.
- 4.El territorio también puede ser considerado, tanto en su conjunto como parcialmente, como un bien económico

que constituye uno de las principales fuentes de creación de riqueza. Del territorio se obtiene el agua y los alimentos, los materiales para construir nuestras viviendas y las principales fuentes de energía indispensables para el desarrollo de la sociedad humana. Y lo que es más básico: un espacio para habitar.

5. Pero como se ha señalado ya, el territorio constituye una entidad física con una cantidad inicialmente determinada y esta circunstancia lo convierte en un bien escaso que requiere una administración racional que permite un uso compartido y sostenible para las futuras generaciones. Esta condición de bien escaso del territorio hace necesario el establecimiento de mecanismos jurídicos que permiten asegurar su aprovechamiento económico mediante una asignación eficiente de los recursos que integran el mismo. La administración y uso del territorio requieren una infraestructura legal que defina cada aprovechamiento y que al mismo tiempo garantice a cada titular su pacífico uso frente al resto de la comunidad.

6. El territorio también es un elemento cultural. El asentamiento de las comunidades humanas, con mayor o menor movilidad, sobre partes determinadas del mismo, ha establecido unos vínculos políticos y afectivos con la tierra, prolongados durante muchas generaciones, circunstancia que aporta un acusado ingrediente emocional al concepto de territorio, muy especialmente unido a la noción de soberanía nacional como factor aglutinante e irrenunciable. Este hecho ha creado diferentes modelos de convivencia social que, a su vez, traen como consecuencia una permanente diversidad de sistemas de organización jurídica del territorio. De ahí que cada comunidad territorial disponga de un sistema autónomo de derechos de propiedad sobre su territorio y sobre los bienes inmuebles que integran el mismo.

Todos estos factores constituyen el origen de una de las notas que más acusadamente caracterizan a la información territorial: su carácter extremadamente complejo debido a la multitud de datos de muy diferente naturaleza que integran la misma.

7. El carácter permanentemente fijo e inamovible, tanto del territorio como de los bienes inmuebles que lo integran, influye de manera especialmente relevante tanto en la naturaleza como en la administración de la información territorial. En la medida en que los productos inmobiliarios no pueden trasladarse a los mercados, entendidos éstos como espacios físicos donde tienen lugar las transacciones, es la información sobre dichos productos la que ocupa su lugar en los mercados.

Como consecuencia de ello, dicha información adquiere autonomía respecto de las realidades y bienes a los que se refiere y circula en lugar de aquellos en los mercados inmobiliarios, convirtiéndose así en un bien valioso y de interés público.

De ahí la importancia estratégica, económica, jurídica y cultural que ha tenido la representación gráfica del territorio mediante los mapas y la cartografía, que permiten crear un modelo del mismo fácilmente transportable, permitiendo el acceso a la información sobre un territorio determinado sin necesidad de trasladarse al mismo. Inicialmente, el intercambio de información sobre el territorio tenía connotaciones de naturaleza política y el acceso a la misma se hallaba fuertemente limitado y restringido, tanto por las mencionadas razones de carácter político como por su elevado coste económico. Sin embargo el desarrollo de la sociedad de la información, basada en el uso de tecnologías de comunicación electrónica, han transformado profundamente este escenario y ha dotado de una gran fluidez a un bajo coste el intercambio de información relativa al territorio.

8. Habida cuenta compleja naturaleza del contenido que integra la información territorial, compuesta de datos físicos y jurídicos inextricablemente unidos, el tratamiento de esta información requiere, como requisito básico para una gestión eficiente, el tratamiento coordinado de la diversidad de realidades, físicas y formales, que la componen.

9. Por esta causa, la administración de la información territorial exige la definición previa de dos aspectos básicos de especial importancia. El primero de ellos se refiere a la realidad física, en la medida en que tanto el

territorio como los diferentes objetos que lo integran -genéricamente, los bienes inmuebles- se rigen por unas normas específicas derivadas de su propia naturaleza material que no se pueden desconocer o eludir. El segundo contempla el territorio y los bienes que lo integran, desde un punto de vista económico-jurídico, dirigido a la organización racional y sostenible del aprovechamiento de los recursos que genera el territorio entendido no sólo como factores de producción sino también como bienes de uso esencial y necesario para el ser humano.

10. Por ello la gestión de la información territorial no puede desconocer la doble utilidad económica de los bienes inmuebles: su valor de uso y su valor de cambio, en cuanto que el primero, -el valor de uso- satisface de forma inmediata las necesidades materiales del ser humano como habitante de un territorio y el segundo -el valor de cambio- representa la condición de bien escaso de los bienes inmuebles que genera un constante aumento de valor. A diferencia de lo que ocurre respecto de otros bienes, como por ejemplo los bienes muebles, en materia de inmuebles el valor de uso y el valor de cambio pueden ser perfectamente disociados y utilizados de forma independiente y separada, creando sus propios mercados.

11. La fragmentación, tanto vertical como transversal, constituye una de las carencias endémicas y permanentes de la información territorial, situación derivada de su gestión de forma sectorial como consecuencia de la creación y utilización de subsistemas que administran datos específicos de esa doble realidad, física y jurídica, de que se compone el territorio y que generan información parcial y descoordinada.

12. La estrecha vinculación del territorio con el concepto de soberanía nacional produce la fragmentación de la información territorial en sentido vertical, en la medida en que cada estado establece sus propias normas para la organización jurídico-económica de su territorio. El principio de la aplicación de la ley donde se hallan los bienes inmuebles -*lex rei sitae*- como norma uniforme da lugar a la aparición de diversos sistemas económico-jurídicos de gestión del territorio. La coexistencia de regímenes distintos, tanto respecto de las normas jurídico-públicas como de las de naturaleza privada, y delimitados por las fronteras territoriales de cada estado da lugar, a su vez, a que la información territorial tenga que manejar conceptos, al menos formalmente, distintos.

13. Por otro lado, la información territorial sufre una fragmentación de naturaleza transversal u horizontal en la medida en que cada estado implementa sus propios subsistemas de información territorial concebidos para el cumplimiento de fines determinados. Cada subsistema, integrado por diferentes bases de datos a su vez en distintos estados de desarrollo, se organiza estructuralmente de forma diversa atendiendo a la función que el ordenamiento le encomienda. Todo ello conduce a escenarios caracterizados por una marcada y permanente descoordinación de la información territorial debida a la incompatibilidad estructural, camuflada bajo la apariencia de una posible coordinación, de los subsistemas entre sí.

14. Uno de los ejemplos más representativos de esta situación lo constituye en nuestro país las relaciones entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. El primero utiliza como unidad mínima y autónoma de información del sistema el inmueble considerado como un objeto físico, al que se atribuye un uso económico determinado y entre cuyos atributos o características se incluye el de su titularidad. Por el contrario, el Registro de la Propiedad utiliza como unidad mínima y autónoma de información del sistema el concepto de derecho real, respecto del cual el inmueble constituye su objeto material. Así, en el Catastro, los datos -o su desconocimiento- sobre la titularidad o contenido de un derecho no impiden el tratamiento conjunto e integral del territorio como realidad física puesto que cabe la posibilidad de la existencia, de un inmueble o de parte del territorio cuya titularidad con consta. Esta situación que no es posible, por definición, en el Registro de la Propiedad, ya que la parte de territorio cuya titularidad no sea conocida no puede acceder al sistema, ya que el inmueble entra en el sistema a través del derecho. A su vez, este condicionamiento impide a estos registros cumplir una de las reglas básicas de los sistemas de información territorial: el tratamiento del territorio como un todo o continuum.

15. Los sistemas de información territorial, sea cual sea el modelo que adopten, en realidad constituyen bases

de datos que gestionan información relacionada de un modo u otro con el territorio. La naturaleza física y finita de éste hace necesario que los datos que manejan dichos sistemas hayan de estar permanentemente relacionados con el territorio, quedando sujetos a las reglas derivadas de su condición de realidad física.

16. Por esta causa se hace necesario distinguir conceptualmente el territorio, como realidad física, de las distintas entidades u objetos en que cada subsistema de información divide o estructura el territorio, como, por ejemplo, una finca registral o un inmueble catastral. Dichos objetos o entidades no tienen necesariamente que coincidir entre sí pero deben estar necesariamente relacionados con el territorio, realidad física a la que se refieren, mediante su ubicación geoespacial (georreferenciación). El territorio se convierte en este sentido en el nexo de unión o en el espacio común entre los diferentes sistemas de información territorial.

17. Para utilizar de forma y eficiente los datos que integran la información relativa al territorio es imprescindible la utilización de la cartografía, esto es, los mapas, entendidos como la representación gráfica del territorio y de sus relaciones y formas espaciales. En este sentido la cartografía, en cuanto representación gráfica del territorio, es el elemento común que establece las relaciones entre los datos que administran los diferentes subsistemas que tienen por objeto algún aspecto relacionado con el territorio.

18. Mediante la utilización de la cartografía es posible la georreferenciación de los objetos y entidades manejados por las bases de datos que gestionan algún aspecto de la información territorial. De esta forma se puede establecer la situación exacta de cada objeto o entidad sobre el territorio y establecer sus relaciones con otros objetos y entidades tanto pertenecientes a la misma base de datos como a otras diferentes.

19. Por ello es necesario, como presupuesto para la gestión eficiente y racional de la información territorial, la utilización de una misma cartografía de tal forma que se haga posible la georreferenciación actualizada y permanente de cada objeto o entidad que integran los diferentes subsistemas que administran información sobre el territorio. De esta forma, aunque no sean coincidentes entre sí, se puede determinar la posición que ocupa cada entidad u objeto sobre el territorio.

20. Esto hace preciso distinguir entre la cartografía como representación gráfica del territorio y los datos o información referidos al territorio que administra cada subsistema. El territorio, en cuanto realidad física es el referente -soporte material- de dicha información pero no constituye información desde el punto de vista del subsistema. Por ello, aunque muchos datos tienen que ser representados gráficamente -pintados o dibujados- su relación con el territorio se establece mediante un sistema de coordenadas espaciales referidas a la representación del territorio como realidad física.

21. Como consecuencia de lo anterior, la gestión de la información territorial no requiere la utilización de la cartografía como un dato más de la información, sino la georreferenciación, mediante coordenadas, de los objetos o entidades que integran cada subsistema, sobre una cartografía común. Esto permite su ubicación, de forma simultánea, facilitando su actualización permanente. No hay que olvidar la dimensión temporal de la información geográfica cuyos datos varían constantemente sobre un territorio que permanece inmutable como realidad física.

22. Sin embargo, como consecuencia de la fragmentación de la información, cada base de datos maneja su propia cartografía del territorio y representa gráficamente sobre ellos las formas y ubicación de cada objeto o entidad cuya información gestiona. Así, la propia cartografía, se convierten en parte de la información que cada subsistema genera, sustituyendo los datos relativos a las coordenadas que sitúan cada objeto o entidad.

23. El tratamiento aislado de la forma y ubicación geográfica de las entidades y objetos de cada base de datos, añadido a la utilización de distintas cartografías, constituye la causa de un significativo problema de coordinación puesto que la cartografía, en vez de ser utilizada como elemento de referencia, se convierte en un dato más de la información territorial que maneja cada base de datos. Basta la utilización de formatos o escalas

diferentes por cada subsistema para aumentar la dificultad del análisis y comparación entre los datos que proporcionan.

24. De esta forma, cuando se pretende el intercambio de información entre dos subsistemas, se utiliza la cartografía sobre la que trabaja cada base. De tal forma que los diferentes subsistemas intercambiarán directamente distintas cartografías en lugar de datos georreferenciados sobre una única cartografía. Ésta suele ser una causa frecuente de descoordinación real y permanente de la información territorial que supone a su vez un significativo aumento de los costes de transacción en el intercambio de información territorial.

25. Por esta causa es necesario que los objetos y entidades cuya información administra cada base de datos estén descritos y georreferenciados mediante un sistema común de coordenadas referidas a una misma cartografía. De esta forma se hará posible el análisis y comparación de la información que genera cada base de datos, como requerimiento previo y necesario para la coordinación de la información territorial.

26. La descoordinación real de la información territorial, encubierta bajo una apariencia de coordinación o de posibilidad de coordinación es una de las fuentes de significativos costes de transacción, (muchas veces ocultos y no valorados no sólo en términos económicos sino también sociales), hace preciso llevar a cabo una aproximación al concepto de coordinación.

27. Para establecer las líneas básicas del concepto de coordinación de la información se hace necesario el análisis de sus relaciones con el concepto de uniformización de la información, y en especial de los aspectos relativos a su nivel de equivalencia. Uniformización significa hacer uniformes o iguales las cosas, tanto en sus aspectos formales (lenguaje) como materiales (contenido) y dentro de éstos últimos, los relativos a su objeto. La coordinación, por su parte, supone el establecimiento de un sistema de equivalencias que permita establecer el grado de similitud en el contenido de cosas formalmente diferentes. En este sentido la coordinación de la información no implica necesariamente su uniformización.

28. La coordinación de la información exige, como primer requisito, la coherencia de los datos que la integran. Para ello es necesario que el conjunto de datos procedentes de los subsistemas cuya información se pretende coordinar, no generen información duplicada. La información duplicada puede ser redundante (los datos duplicados no añaden nueva información) o inconsistente (los datos duplicados generan información contradictoria). En ambos casos, los datos facilitados por el subsistema o subsistemas, en vez de informar, lo que realmente hacen es desinformar.

29. La utilización de la cartografía como dato en vez de las coordenadas de los objetos o entidades que integran un subsistema es un supuesto de duplicación de la información. La utilización de la cartografía como dato puede llevarse a cabo de forma directa, o indirectamente, mediante la utilización de códigos interpuestos que, aunque permitan la georreferenciación de un objeto no proporcionan las coordenadas relativas a dicho objeto. Se podría describir esta situación diciendo que en estos casos no se trabaja en realidad sobre un mapa común sino sobre una copia de dicho mapa, con códigos de situación propios, que ha sido incorporado a la base de datos en cuestión.

30. Esto ocurre cuando los datos que maneja un determinado sistema están codificados. Es decir, que el sistema general de coordenadas se ha traducido a un sistema propio de posicionamiento mediante un código o una clave determinados. La utilización de estos mecanismos, que implica la traducción de los datos al sistema general de coordenadas, que genera nuevos costes de transacción en el intercambio de información en la medida en que impiden su libre circulación, puesto que el acceso desde el sistema general de coordenadas al contenido de la base de datos requiere tener acceso a los códigos o claves utilizados para codificar la información por cada subsistema.

31. Este es el sistema empleado, por ejemplo, por el Catastro en el que los datos relativos a un determinado

inmueble están asociados a una determinada clave denominada genéricamente referencia catastral. Si se conoce la referencia catastral de un inmueble se puede acceder a la información relativa al mismo, incluida su georreferenciación. Pero no ocurre lo mismo en sentido contrario: las coordenadas geográficas de un bien inmueble no permiten acceder directamente a la información catastral asociada al mismo.

32. La información territorial también se rige por una dimensión temporal en la medida en que su eficacia, requiere una permanente actualización habida cuenta que el territorio constituye un escenario en permanente estado de variación. Esto es, que la información refleje fielmente el estado de la realidad en cada momento determinado. El nivel de actualización de la información se determina por el grado de coincidencia existente entre los datos reales y la información considerada como vigente por un subsistema.

33. Es preciso distinguir, en primer lugar, entre información vigente e información actualizada. La información vigente es la que proporciona en cada momento un subsistema de acuerdo las normas de coherencia estructural adoptadas para la gestión de sus datos. En un Registro de la Propiedad, si se cumple el requisito de la cadena de titularidades (o tracto sucesivo) la última titularidad es la titularidad vigente, ya que proporciona los datos respecto de quien ha de ser considerado como titular de un derecho conforme a las normas y a la información que maneja sistema (adquisición derivativa)

34. La información actualizada es la que, además de cumplir con las normas estructurales del sistema, refleja la realidad existente en cada momento. Utilizando el ejemplo anterior, la titularidad vigente será además la titularidad actual si el Registro de la Propiedad refleja todas las transmisiones ocurridas hasta la fecha. Por ello se puede afirmar que toda información actualizada es al mismo tiempo información vigente. Pero no al contrario. Puede existir información vigente que no está actualizada.

35. En la medida en que el territorio, y por tanto la información acerca del mismo, se halla en permanente cambio, la actualización de la información supone un proceso constante e ininterrumpido, de tal forma que cada vez que se produzca una variación de la realidad, dicha variación ha de ser reflejada por el subsistema de información.

36. Esta cuestión reviste gran trascendencia en los sistemas de información territorial en la medida en que la información sobre el territorio está compuesta tanto de datos físicos (el territorio como objeto físico) como de datos jurídicos (el territorio como objeto de derechos), todos ellos en permanente variación

37. Los procesos de actualización de la información territorial pueden abarcar tanto los datos relativos a las características físicas de un inmueble como los datos referentes a los derechos que recaen sobre el mismo o bien pueden referirse únicamente a una clase determinada de datos. Por ejemplo, en el caso de una variación del contenido de una titularidad que lleve aparejada la modificación del objeto físico sobre el que recae el derecho como pueda ser el caso de la segregación de parte de un inmueble y su posterior transmisión. En este supuesto se modifican tanto los datos físicos (la segregación modifica su forma y superficie) como los datos jurídicos del inmueble (la transmisión cambia la titularidad de parte del mismo)

38. Desde este punto de vista, las modificaciones, físicas o jurídicas, del territorio, conllevan la necesidad de la subsiguiente actualización, coordinada y acompasada, de la información preexistente sobre el mismo. La actualización de la información ha de llevarse a cabo necesariamente mediante los correspondientes procedimientos de intercambio y de ajuste que permitan conservar la coherencia entre ambas clases de datos.

39. Esta circunstancia conlleva la necesidad de la actuación coordinada de dos perfiles profesionales, de un lado, la profesión técnica, capacitada para gestionar sobre la cartografía y reflejar sobre ésta los cambios físicos que se producen en el territorio, y, del otro, los profesionales jurídicos que cuidan el cumplimiento de las formas, formalidades y garantías establecidas por la ley para los actos o negocios jurídicos que sobre los que se apoyan o que generan dichos cambios.

40. Para que la actuación de ambos perfiles profesionales, el técnico y el jurídico, cada uno de ellos con sus propias reglas y procedimientos, se pueda producir de forma coordinada, es preciso establecer las relaciones de equivalencia entre las operaciones físicas y jurídicas de modificación del territorio realizadas por estos profesionales, tal como se explica en el Anexo I de estas conclusiones.

41. Esto es así porque las operaciones físicas de modificación del territorio se fundamentan en reglas y conceptos diferentes de los que regulan las mismas operaciones, contempladas desde una perspectiva jurídica, compuestas básicamente por las llamadas operaciones tabulares o de modificación de fincas y que se hallan contenidas en la legislación registral. Por ello, es imprescindible para el establecimiento de reglas de equivalencia entre dichas operaciones, tener presente, en primer lugar, la circunstancia de que el nomen iuris que pueda asignar la legislación registral a una operación determinada puede no coincidir con la naturaleza real de la operación de modificación del territorio que se está llevando a cabo, tal como se explica en el Anexo I de estas conclusiones.

42. Del mismo modo hay que tener en cuenta que será en todo caso la naturaleza real de la operación de modificación del territorio, y no la denominación formal que se le pueda asignar, la que determinará asimismo la necesidad de cumplimiento de los requisitos establecidos para el cumplimiento de la legalidad urbanística. Esta circunstancia puede revestir gran complejidad cuando no se ha establecido de forma clara las relaciones de equivalencia entre las operaciones de modificación física y jurídica del territorio.

43. La siguiente cuestión, de especial importancia, y que se halla estrechamente relacionada con la gestión jurídica de la información territorial, es la relativa a la actualización de la información tanto física como jurídica gráfica habida cuenta del permanente e incesante cambio de los elementos y objetos que integran el territorio. En este sentido, los procedimientos de actualización de la información revisten especial importancia para la coordinación de la información que cada subsistema maneja respecto de determinados aspectos del territorio.

44. En especial, el problema se plantea respecto de aquellos subsistemas que, por razones principalmente de índole histórica, utilizan como regla general el formato literario para la descripción física y jurídica de los datos sobre el territorio, como es el caso de los registros de derechos o registros de la propiedad.

45. En este tipo de registros, el bien inmueble constituye el objeto de los derechos inscritos y su descripción, como tal objeto, se construye con su extensión superficial -mediante la cual no es posible determinar su forma- y su ubicación mediante la referencia, sin contrastar, a los titulares de los predios colindantes en un momento temporal determinado y sin que conste su georreferenciación, ni siquiera las fincas registrales de las que son titulares dichos colindantes.

46. Este sistema da lugar a una rápida deslocalización de los inmuebles como objetos físicos que forman parte del territorio, produciéndose la consiguiente pérdida de información por falta de actualización, en la medida en que la posibilidad de su ubicación geográfica, a través de los propietarios colindantes, se desvanece cuando éstos cambian de identidad. Por otra parte, no existe legalmente regulado ningún procedimiento específico de actualización de estos datos lo que da lugar a que cada finca registral constituya un objeto aislado dentro del territorio.

47. La consecuencia inmediata de lo anterior no es sólo la desactualización, las consecuencias negativas, de la información acerca de los datos físicos de los bienes inmuebles, y en especial de su situación geográfica, sino que esta carencia sistémica actúa además como una barrera, con sus costes, económicos y sociales, añadidos, que obstaculiza o impide el acceso al subsistema de nuevos datos que hagan posible la actualización de la información geográfica de los bienes inmuebles inscritos.

48. La falta de conocimiento la propia situación geográfica del inmueble impide, por definición, determinar si los datos sobre su situación geoespacial, cuando estos pretenden su acceso a la base de datos, se corresponden o

no con el objeto del derecho inscrito. Si se carece de información contrastable, no se puede ni afirmar ni negar que determinados datos son coherentes con el resto del contenido de la base de datos. El argumento basado en la incertidumbre sobre los datos propios cierra de esta forma el acceso al sistema de los nuevos datos.

49. Por lo anterior, la resolución del problema, esto es, la actualización geográfica de una base de datos que sólo ha manejado datos descriptivos alfanuméricos no puede llevarse a cabo, por definición, mediante la utilización exclusiva de la información de que se dispone en la propia base de datos. Se puede afirmar que una base de datos que no dispone datos georreferenciados no puede georreferenciar esos datos utilizando exclusivamente sus propios datos.

50. Por ello, la posible solución del problema pasa por la utilización de recursos externos al propio sistema, fundamentados sobre la base del consentimiento de los interesados y la defensa de los demás posibles afectados, mediante los correspondientes mecanismos de publicidad y garantía, y siempre con la intervención de los técnicos correspondientes.

51. Otro aspecto relevante de la información territorial es el que se refiere al uso del inmueble, esto es, a la función económica prevista y asignada por el ordenamiento jurídico a cada uno de ellos. Como se ha visto supra, para ello es necesario delimitar de forma precisa la distinción entre valor de uso y valor de cambio dentro del concepto de inmueble, considerado como un bien económico. El valor de uso se refiere a las utilidades económicas que se obtienen de la utilización material de un bien inmueble. El valor de cambio se deriva de la condición de bien escaso, y por consiguiente en constante aumento de valor, que tienen los bienes inmuebles.

52. Una de las características más representativas de la utilización económica de los bienes inmuebles radica en la posibilidad de disociar el valor de uso del valor de cambio y de la utilización independiente de cada uno de ellos. Uno de los supuestos más representativos de esta cualidad lo constituye la hipoteca en la que el valor de cambio (garantía) es utilizado por su propietario sin perder la utilización material (valor de uso) del inmueble que se da en garantía.

53. Sin embargo, el uso, como dato, de un bien inmueble (del que depende tanto su valor de uso como su valor de cambio) no se delimita de manera nítida y se deja asociado en muchas ocasiones a aspectos fácticos, externos a los sistemas, como es la figura de la posesión. Su condición de situación de hecho y no de derecho, muchas veces desaparejada de un negocio jurídico que legitime su adquisición, da lugar a su ausencia endémica del uso como dato del inmueble en los sistemas de información territorial y especialmente en los subsistemas de registros de derechos.

54. El valor de uso de los bienes inmuebles está estrechamente vinculado a su carácter finalista de tal forma que dichos bienes se ponen en circulación en los mercados inmobiliarios con un uso previamente asignado como consecuencia de la necesidad de una administración sostenible del territorio y de su aprovechamiento económico como bien escaso y, en muchas ocasiones, de primera necesidad.

55. Para la delimitación del uso como parte integrante de la información relativa a los bienes inmuebles es del todo punto necesario disponer de los datos gráficos y geográficos relativos a la forma y situación geoespacial del bien inmueble ya que de ellos (forma y georreferenciación) dependerá en gran medida su utilización en la forma prevista por el sistema y por ende su valor de uso.

56. Diferenciado aunque próximo al valor de uso, otro aspecto que debe ser tenido en cuenta por los sistemas de información territorial es el relativo al uso específico que se atribuye a un inmueble determinado, principalmente en aquellos supuestos en que el uso específico puede revestir gran transcendencia tanto para el titular de un inmueble como por los efectos derivados de su correlación espacial respecto de otros inmuebles o derechos sobre los mismos.

57. Uno de los supuestos más representativos es el derivado de la utilización de un inmueble como vivienda

familiar. El uso de un inmueble como vivienda familiar está englobado dentro del llamado uso residencial de los bienes inmuebles, pero no todos los inmuebles a los que se asigna dicho uso son necesariamente viviendas familiares, ya que pueden estar destinados a segundas residencias, inmuebles vacacionales o inmuebles residenciales adquiridos para su inversión en alquiler. Es decir el uso de un inmueble como primera vivienda no agota las posibilidades de utilización de un inmueble de uso residencial ya que caben otros usos diferentes del de primera vivienda.

58. De esta situación se pueden derivar consecuencias de trascendencia jurídica y económica. El derecho a una vivienda digna, proclamado expresamente por la Declaración de Derechos Humanos de 1948, está estrechamente conectado con el uso de un inmueble como vivienda familiar, en su condición de bien que satisface una necesidad básica y primaria del ser humano. La primera consecuencia que se deriva de esta circunstancia es la de que su valor de uso -en el supuesto de primera vivienda- no es reemplazable por su equivalente económico (como es el caso los sistemas basados en el seguro de títulos) ya que la valoración económica del uso del inmueble no puede sustituir de forma directa ni inmediata la satisfacción de dicha necesidad, básica y esencial para el ser humano.

59. Asimismo, el carácter de vivienda familiar de un inmueble puede repercutir en el valor como garantía (una de las manifestaciones del valor de cambio) de dicho inmueble en la medida en que su carácter de bien insustituible dará lugar a que su financiación ocupe un lugar preferente en el orden de pagos de la unidad familiar en la medida en que la vivienda constituye una necesidad básica e insustituible de la misma. Dicho de otro modo, es altamente probable que en caso de dificultades económicas una unidad familiar dejará de pagar en primer lugar las hipotecas sobre los inmuebles que no estén destinados a su primera vivienda familiar.

60. Esto influye también en los mercados secundarios. Como consecuencia de lo anterior, los títulos hipotecarios derivados de garantías sobre inmuebles utilizados como primeras viviendas, y por ende los mercados secundarios en los que éstos circulen, tendrán una mayor seguridad que aquellos que se apoyen en garantías sobre inmuebles de carácter residencial pero que no constituyan primeras viviendas familiares, de cuyo valor de uso pueda prescindir más fácilmente una unidad familiar por no constituir su vivienda habitual.

61. Sin embargo, el dato relativo a la condición de primera vivienda familiar no figura comprendido en la información que gestionan los actuales sistemas de información territorial y conforma una de las carencias endémicas de este tipo de sistemas. La obtención de este dato, cuando es factible, requiere la utilización de sistemas indirectos, recursos externos y mecanismos basados en presunciones que no hacen sino incrementar los costes de transacción -en especial el riesgo- al no disponer de información real y contrastada acerca del uso específico de un bien inmueble.

BIBLIOGRAFIA CONSULTADA

ADLER, D., CHHIM, K., HEANG, P., HAK, S., HENG, K. and SOU, K. , «Towards Institutional Justice? A Review of the Work of Cambodia's Cadastral Commission in Relation to Land Dispute Resolution». GTZ & The World Bank, 2006.

AGUIRRE FERNANDEZ, B. J., «La inscripción del uso de la vivienda familiar en la jurisprudencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado». Diario La Ley, Abril 2010.

ALAS, DE BUEN y RAMOS, De la usucapión. Barcelona, 1916

ALBADALEJO, M., Derecho Civil. Barcelona, 1996.

ALBERTO BIANCO, C., La determinación parcelaria en la Ley Nacional de Catastro y un breve ensayo sobre su técnica de registración. Centro de Estudios Hipotecarios. Madrid, 1975.

ALCAZAR MOLINA, M. (en colaboración con GILABERT PEDRAJAS, M. y LOPEZ DIAZ, M.), El Catastro en España. Valencia, 1999.

- ALGARRA PRATS, E., «El régimen de participación en Tratado de derecho de la familia» (Yzquierdo Tolsada M.(dir.), Cuenca Casas, M. (dir.), Vol. 4, 2011 (Los regímenes económicos matrimoniales (II), Derecho de familia y concurso de acreedores, Las parejas no casadas), págs. 117-330
- ALVAREZ CAPEROCHIPI, J. A., Curso de Derechos Reales. Madrid, 1986.
- Derecho Inmobiliario Registral. Madrid 1986.
 - El Registro de la Propiedad y el sistema de preferencias crediticias. Granada, 1995.
- ANDRONIE, M., «Considerations on the Structure of the Economic Information System». Analiza 'i Proiectarea sistemelor informatice de gestiune, Editura Funda'iei România de Mãine, Bucarest 2007.
- ANGEL YAGÜEZ, R., Apariencia jurídica, posesión y publicidad inmobiliaria registral. Bilbao, 1982
- ARIZA ARCA, A.: «Los seguros de construcción y de daños en la Ley de Ordenación de la Edificación». El Consultor Inmobiliario. Mayo, 2000. Pág. 4.
- ARNAIZ EGUREN, L., El suelo desde la perspectiva del usuario en La carestía del suelo. Causas y soluciones. Madrid, 2003.
- ARNAIZ EGUREN, R., «El concepto de finca y la trascendencia de su descripción en el Registro de la Propiedad y en el Catastro». Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, 1998, número 645. Págs. 368 y ss.
- ARRANZ PUMAR, G., «Comentario al RD 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero». Derecho de los Negocios, Nº 225, Sección Mercado de Valores, Junio 2009, pág. 73
- ARRIETA SEVILLA, L. J., El Torrens title y el Registro de la Propiedad español. Madrid, 2010.
- «La calificación registral en el Registro de la Propiedad digital y gráfico». Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Nº 740. Págs. 3671 a 3702.
- ARRUÑADA, B., «El seguro de títulos de propiedad». Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Enero-Febrero 2004. Pág. 53
- «Property Enforcement and the Organization of Consent». Economics and Business Working Paper Series 564 (Universitat Pompeu Fabra), Diciembre, 2001.
- ATIENZA RODRIGUEZ, M. y RUIZ MANERO, J., «La derrotabilidad y los límites del positivismo jurídico». Teoría & Derecho, Revista de Pensamiento Jurídico. Nº 5/2009. Pág. 103
- AUGUSTYNIAC, H., LASZEK, J., OLSZEWSKI, K. and WASZCZUK, J., «Modelling of Cycles in the Residential Real Estate Market ¿ Interactions between the Primary and the Secondary Market and Multiplier Effects» National Bank of Poland Working Paper. Febrero, 2013. No. 143.
- AVILA NAVARRO, P.: «la Ley de Ordenación de la Edificación y el Registro». Boletín del Colegio de Registradores de España, núm. 59, (Abril, 2000) Pág.. 821
- AZOFRA, F.: «La hipoteca recargable: excepciones a la regla general de conservación del rango en la recarga». Diario La Ley, Nº 7167, Sección Doctrina, Mayo 2009.
- BAFFI, E.: «The Anticommons and the Problem of the numerus clausus of Property Rights». Università degli Studi Roma Tre
- BAIRD, D. G. and MORRISON, E. R., «Optimal Timing and Legal Decision making: The Case of the Liquidation Decision in Bankruptcy». John M. Olin Law & Economics Working Paper No. 86. University of Chicago Law School, Octubre 1999.
- BAZ IZQUIERDO, A.: Derecho inmobiliario e hipotecario inglés. Jaén, 1980.
- BELL, A. and PARCHOMOVSKY, G., «Reconfiguring Property in Three Dimensions». U of Penn Law School, Public Law Research Paper No. 07-38; University of Chicago Law Review, Forthcoming; Bar Ilan Univ. Pub Law Septiembre, 2007

- BELL, A. y PARCHOMOVSKY, G.: «Of property and federalism». University of Pennsylvania Law School. Institute for Law and Economics Research Paper No. 05-12
- BENÍTEZ AGUADO, E.: «Deslinde y amojonamiento de términos municipales». Revista CT/Catastro. Julio 2007. nº 60. Pág. 91
- BENÍTEZ AGUADO, E.: «Replanteo de líneas límite en planos de Catastro a partir de mapa topográfico parcelario». Revista CT/Catastro. Octubre 2007. nº 61. Pág. 71
- BENNEWITZ, J.: «Energy, Entropy and Economy, Part I The Basic Laws» (). SSRN: <http://ssrn.com/abstract=969384>. Diciembre 2006.
- BENNEWITZ, J.: «Energy, Entropy and Economy, Part II Calculation Mergers». SSRN: <http://ssrn.com/abstract=978288>. 2007.
- BERICOCHEA MIRANDA, B. y BACHILLER GARCÍA, L.: «Los bienes inmuebles de características especiales. Revisión de una nueva categoría de inmuebles en el Catastro español». Revista CT/Catastro. Abril, 2011. nº 71. Pág. 7
- BERNÉ VALERO, J. L., FEMENÍA RIBERA, C. y AZNAR BELLVER, J.: Catastro y valoración catastral. Valencia, 2004.
- BHARATH, S. T., PASQUARIELLO, P. and WU, G., «Does Asymmetric Information Drive Capital Structure Decisions?» EFA 2006 Zurich Meetings; AFA 2008 New Orleans Meetings Paper. Available at SSRN: <http://ssrn.com/abstract=789725>. Septiembre 2006.
- BLANQUER UBEROS, R.: «El problema de la llamada ¿doble calificación registral¿. No existen dos calificaciones superpuestas». Teoría & Derecho. Revista de pensamiento jurídico. Nº 5/2009. Junio, 2009. Pág. 15.
- BLASCO GASCO, F. P.: Objeto de la hipoteca y ejecución hipotecaria Valencia 1994.
- BOGAERTS, T. y ZEVENBERGER, J.: «Cadastral systems-alternatives. Computers», Environment and Urban Systems 25.2001. Págs. 325-337
- BOIX REIG, V.: Urbanismo y Derecho Madrid, 1990
- BORISOV, ZHAMIN y MAKÁROVA: Diccionario de economía política. Publicado en www.eudmet.net.
- BORRELL Y SOLER, A. M. : El dominio según el Código civil español. Barcelona, 1948.
- BOYKIN, J. H. y RING, A. A.: The valuation of real estate. Englewood Cliffs (New Jersey). 1993
- BRAY, D. A., «Literature Review - Enterprise Value of Information Systems». Available at SSRN: <http://ssrn.com/abstract=991170>. Mayo 2007.
- BRUHL, M. y LIZIERI, C.: «Centralism v. Federalism. Implications for Regional Diversification». Journal of Property Valuation & Investments. Vol 12, No 1, 1994, pp. 59-73
- BRUNS, K. G.: Das Wesen der bona fidei der Ersitzungk (Berlín, 1872)
- BUENO MIRALLES, B.: El poliedro de la vivienda. Estudio de la vivienda protegida de acuerdo al Plan Estatal 2009-2010. Madrid, 2009.
- BYAMUGISHA, F. F.K., «The Effects of Land Registration on Financial Development and Economic Growth: A Theoretical and Conceptual Framework». World Bank Policy Research Working Paper No. 2240. Noviembre, 1999.
- CABALLERO LOZANO, J. M.: Las prohibiciones de disponer. Su proyección como garantía de las obligaciones. Barcelona, 1993.
- CABANAS TREJO, R. y BONARDELL LENZANO, R.: «Hipotecas que flotan y dogmas que se hunden (sobre la inscripción de los créditos garantizados con hipoteca)» Diario La Ley, Nº 7044, Sección Doctrina, 29 Oct. 2008
- CABELLO DE LOS COBOS Y MANCHA, L. M.: «La coordinación de las fuentes de información territorial.

- Análisis de las implicaciones de la Ley 13/96 desde la perspectiva notarial y registral». Catastro. Mayo 1998, nº 32)
- CADARSO PALAU, J.: «La responsabilidad de los constructores en la Ley de Ordenación de la Edificación. Una aproximación a la nueva disciplina». El Consultor Inmobiliario. Noviembre, 2000. Pág. 3
- CAMARA LAPUENTE, S.: «Los sistemas registrales en el marco del Derecho privado europeo: reflexiones comparatistas sobre la inscripción registral como formalidad de los contratos». Anuario de Derecho Civil. Julio-Septiembre 2004. Pág. 929.
- CAMPANY BERMEJO, E.: «La publicidad registral: sus fines y naturaleza». Boletín del Centro de Estudios Hipotecarios de Cataluña. Marzo-Abril, 1998.
- CANO MARTINEZ DE VELASCO, J. I.: La exteriorización de los actos jurídicos: su forma y la protección de su apariencia (Barcelona, 1990)
- CANO TELLO, C.: Iniciación al estudio del Derecho hipotecario (Madrid, 1982)
- CARN, Neil et al.: Real Estate Market Analysis. Englewood Cliffs (New Jersey). 1988
- CARPINTERO, O.: La bioeconomía de Georgescu-Roegen. 2006
- CASTANYER; J.: «Panorama de los catastros europeos». Catastro. Julio 1997, nº 31)
- CASTILLO MARTINEZ, C. C.: «Protección registral del tercer adquirente inscrito y criterio de preferencia adquisitiva en los conflictos de adquisiciones inmobiliarias (a propósito de la STS de 5 de marzo de 2007)» Boletín del Colegio de Registradores de España, Nº. 149, (2008), págs. 2007-2017
- CASTRO Y BRAVO, F.: El negocio jurídico (Madrid, 1991)
- CLAVERIA GOSALBEZ, H.: Comentario del Código Civil (Edición del Ministerio de Justicia). Madrid, 1991
- CLEMENTE DE DIEGO, F.: Instituciones de Derecho civil español (Madrid, 1931)
- COASE, R. H.: La empresa, el mercado y la ley. Madrid, 1994
- COBAS COBIELLA M^a Elena et al.: «Registro y Catastro: Tendencias actuales en el panorama europeo» Lunes 4:30. Abril 2002. Núm. 320, págs. 29 y siguientes.
- CONSTANTINO, M., BELANTUONO, D. y PARDOLESI, R. (dirigida por Pietro Rescigno): Trattato di Diritto Privato. Turín, 1984.
- CORDERO LOBATO, E.: «El doble filo de la hipoteca global: caveat creditor!» Diario La Ley, Nº 6988, Sección Doctrina, 14 Jul. 2008
- CUENA CASAS, M.: Función del poder de disposición en los sistemas de transmisión onerosa de los derechos reales. Barcelona, 1996.
- CHAPMAN, C. S. and KIHN, L-A. «Information System Integration, Enabling Control and Performance». Accounting, Organizations and Society, Forthcoming. Diciembre, 2008.
- CHICO Y ORTIZ, J. M.: Estudios sobre Derecho hipotecario (Madrid, 1994)
- Relaciones entre el Registro de la Propiedad y el Catastro. AA.VV. IV Congreso de Derecho Registral. Centro de Estudios Hipotecarios. Madrid, 1981.
- CHINCHILLA RUEDA, Rafael: «El Catastro y el Registro». Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, 1961, número extraordinario. Págs. 143 y ss.
- D¿ORS, A.: Derecho Privado Romano. Pamplona, 1973.
- DALE, P. y McLAUGHLIN, J.: Land Administration. Oxford. 1991.
- DAVIDSON, N. M.: «Standarization and Pluralism in Property Law». Vanderbilt Law Review, Volume 61, Noviembre 2006.
- DE ANGULO RODRIGUEZ, L., CAMACHO DE LOS RIOS, J. y CASTILLA CUBILLAS, M.: Garantías de los derechos reales mediante el sistema de Registro y el sistema de Seguro. Madrid, 2003.

- DE CASTRO VÍTORES, G.: La obligación real en el Derecho de bienes. Madrid, 2000.
- DE COSSIO Y CORRAL, A.: Instituciones de Derecho Civil, Madrid 1991.
- Instituciones de Derecho Hipotecario. Barcelona, 1956.
- DE FEO, G. and HINDRIKS, J.: «Efficiency of Competition in Insurance Markets with Adverse Selection». ; CORE Discussion Paper No. 2005/54. Available at SSRN: <http://ssrn.com/abstract=912234>. Agosto, 2005.
- DE HARO IZQUIERDO, M.: «La protección de datos de carácter personal en el Catastro Inmobiliario». Revista CT/Catastro. Julio 2007. nº 60. Pág. 75
- DE LOS MOZOS; J. L.: El principio de la buena fe. Barcelona, 1965.
- DE REINA TARTIERE, G.: «El Derecho de cosas y los derechos reales». Revista Jurídica del Notariado, abril-junio, 2011, nº 78 Pg. 459
- DELGADO RAMOS, J.: «La desmitificación del colindante (o sobre la correcta ponderación de la intervención de los colindantes en la delimitación geográfica de las fincas registrales)» en www.notariosyregistradores.com
- DEMIR, O. y ÇORUHLU, Y. E.: «Determining the property ownership on cadastral works in Turkey». Land Use Policy 26. 2008. Págs.112-120
- DEPOORTER, B. y PARISI, F.: «Fragmentation of Property Rights: A Functional Interpretation of the Law of Servitudes». Global Jurist Frontiers, Vol. 3, No. 1, Marzo, 2003.
- DEZUTTER, B.: «Experiences of Investing in Eastern Europe: A Study of a Multinational Brewing Company». European Business Review Volume 97 Nº 3 1997 pp. 139-144
- DIAZ DIAZ, E.: «Derecho Geospacial. Aplicaciones prácticas para abogados». Economist & Jurist. Junio 2012. Nº. 161. Págs. 24-31
- Marco jurídico y administrativo de la geoinformación. Ponencia presentada en las I Jornadas Ibéricas de Infraestructuras de Datos Espaciales. Madrid, 2012.
- DIAZ DIAZ, Efrén: Privacidad de la geolocalización: la nueva legislación europea y americana. (IDEE, 14/03/2013; <http://blog-idee.blogspot.com.es/2013/03/privacidad-de-la-geolocalizacion-la.html>)
- DIAZ FRAILE, J. M.: «La prueba del estado civil ante el Registro de la Propiedad. Propuestas para una revisión del tema». Boletín del Colegio de Registradores. Noviembre, 2001. nº 77 , pág. 3057.
- DIEZ GARCIA, H.: «Las recargas de la hipoteca». Revista de Derecho Privado. Noviembre-Diciembre 2008. Pág. 3.
- DIEZ-PICAZO, L. y GULLON, A.: Sistema de Derecho Civil. Volumen I. (Madrid, 1986)
- DIEZ-PICAZO, L.: Don Jerónimo González. Madrid, 2009
- Fundamentos de Derecho civil patrimonial I: Introducción. Teoría del contrato (Madrid, 1996)
 - Fundamentos de Derecho civil patrimonial III: Las relaciones jurídico-reales. El Registro de la Propiedad. La Posesión (Madrid, 1995)
 - La doctrina de los propios actos (Barcelona, 1963)
 - «Los bienes inmuebles en el Código Civil Español». Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Septiembre-Octubre, 1977. Número 522. Pág. 937.
 - Los principios de inspiración y los precedentes de las leyes hipotecarias españolas en VV. AA.: Leyes Hipotecarias y Registrales de España. Madrid, 1989. Tomo I, Volumen I, págs. 3-29.
 - Prólogo al El principio general de la buena fe, de Franz Wieacker (Madrid, 1982).
- DOMINGO MONFORTE, J.: «Tratamiento del seguro en la Ley de Ordenación de la Edificación». Revista de responsabilidad civil, circulación y seguro. Núm. 7 (Julio-Agosto, 2004) Pág.4.
- DURÁN BOO, I.: «La incidencia de la normativa de la Unión Europea sobre la difusión de información catastral (I)» Revista CT/Catastro. Octubre 2004. nº 53. Pág. 7

- «La incidencia de la normativa de la Unión Europea sobre la difusión de información catastral (II)» Revista CT/Catastro. Abril 2005. nº 53. Pág. 7
- «Potenciando la reutilización de la información catastral por las Administraciones públicas, empresas y ciudadanos». Revista de la Red de Expertos Hispanoamericanos en Catastro. Nº 7. 2º semestre 2010.
- DWYER, J. P. y MENELL, P. S.: Law and Policy: a Comparative Institutional Perspective. (1998)
- EGEA IBAÑEZ, R.: «El Registro de la Propiedad como institución». Boletín del Colegio de Registradores de España. Febrero, 2001. Pág. 241
- El Defensor del Pueblo: La realidad catastral en España. Perspectiva del Defensor del Pueblo. Informes, estudios y documentos; 29. Madrid, 2012
- ENEMARK, S.: «Land Administration infrastructures for sustainable development». Property Management, Vol. 19, No 5, 2001, pp. 366-383.
- EPSTEIN, R: «Notice and Freed om of Contract in the Law of Servitude». 55 S. Cal. L. Rev. 1353 (1982)
- ESPÍN CANOVAS, D., «La transmisión de los derechos reales en el Código civil español». Revista de Derecho Privado, XXIX (1.945), Núm. 339, p. 356.
- ESPINAR LAFUENTE, F.: Sobre la distinción entre derechos reales y obligacionales. Madrid, 1962.
- ESPINOSA LABELLA, M.: «El régimen de garantías por daños derivados de vicios o defectos de la construcción en a Ley de Ordenación de la Edificación». El Consultor Inmobiliario. Septiembre, 2000. Pág. 3.
- FAIREN, Manuel: «Derechos reales y de crédito (Apuntes dogmáticos para el estudio de su distinción)». Revista de Derecho Notarial. Enero-Marzo 1959. Pág. 95.
- «Derechos reales y de crédito (Conclusión)» Revista de Derecho Notarial. Enero-Marzo 1960. Pág. 171.
- «Derechos reales y de crédito» Revista de Derecho Notarial. Abril-Junio, 1959. Pág. 139.
- FEMENIA LOPEZ, P.: «El tomador del seguro en la Ley de Ordenación de la Edificación». El Consultor Inmobiliario. Enero, 2002. Pág. 3
- FERNÁNDEZ DE ARÉVALO Y DELGADO, F.: Contenido obligatorio de los derechos reales. Eficacia erga omnes de los derechos de crédito. En Ponencias y comunicaciones presentadas al VI Congreso Internacional de Derecho Registral. Tomo II. Madrid, 1985.
- FERNÁNDEZ GARCIA, José Francisco: El Catastro y el justiprecio del suelo. Pamplona, 2004.
- FERNÁNDEZ GARCÍA, J. F.: El Catastro y el justiprecio del suelo. Cizur Menor (Navarra), 2004
- FERNANDEZ, T. R.: Manual de Derecho Urbanístico. Madrid, 1982.
- FERNÁNDEZ-GOLFIN APARICIO, A.: «Influencia de la práctica en la evolución de la estructura de los derechos reales». Revista de Derecho Notarial, Nº 143, Enero-marzo, 1989. Pág. 50
- FORNEFELD, M., BOELE-KELMER, G., RECHER, S. y FANNING, M.: Assessment of the Re-use of Public Sector Information (PSI) in the Geographical Information, Meteorological Information and Legal Information Sectors. Marzo, 2009. (www.micus.de)
- FORNEFELD, M., OFFINGER, P. y RAUSCH, U.: The Market for Geospatial Information: Potentials for Employment, Innovation and Value Added. MICUS (www.micus.de)
- FREIXAS, X.: El Mercado Hipotecario español. Situación actual y proyecto de reforma. Madrid, 1991
- FRENCH, N. y WISEMAN G.: «The price of space: the convergence of value in use and value in exchange». Journal of Property Investment & Finance. Vol 21, Nº 1, 2003, pp. 23-30
- GALINDO CUEVA, J. M.: El coste de la ineficiencia de la gestión urbanística en La carestía del suelo. Causas y soluciones. Madrid, 2003.
- GARBET, C. y BALDWIN, F.: «Achieving best value from information systems: a case study of information systems análisis for a local authority property department». Facilities, Volumen 7/8 Julio/Agosto1999 pp. 222-

229

GARCIA AMIGO, M.: Instituciones de Derecho Civil. Madrid 1979.

GARCÍA CALVENTE, Y.: «De nuevo sobre las notificaciones al presentador del documento y sobre los efectos temporales de las sentencias del TC que resuelven cuestiones de inconstitucionalidad». Quincena Fiscal Aranzadi núm. 12/2008

GARCIA DE MARINA ALLOZA, M.: Acción reivindicatoria. (Barcelona 1983).

GARCIA GARCIA, J. M. : Derecho inmobiliario registral o hipotecario (Madrid, 1993)

- «La finca como base del sistema inmobiliario». Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. nº 625, 1994.

- La función registral y la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario en Gómez Gállego, editor, La calificación registral. (Madrid, 1996) Pág. 351

GARCIA LARAÑA, R.. «La llamada en garantía y la acción de repetición en la Ley de Ordenación de la Edificación». El Consultor Inmobiliario. Noviembre, 2000. Pág. 24.

GARCIA SANCHEZ, E.: «La publicidad registral y la protección del derecho a la intimidad». Lunes, 4:30. 2ª Quincena, marzo, 2001. Número 297. Pág. 21.

GARCIA VARELA, R.: «La responsabilidad civil de los agentes intervinientes en el proceso edificatorio». El Consultor Inmobiliario. Abril, 2000. Pág. 3

GARCIA VILA, J. A. : «El principio de cognoscibilidad legal».

<http://notariosyregistradores.com/doctrina/ARTICULOS/2012-cognoscibilidad-legal.htm>., descargado en enero de 2013

GARCIA-BERNARDO LANDETA, A. : «Escritura pública, tradición instrumental e inscripción registral». Revista Jurídica del Notariado. Julio-Septiembre 2001. nº 39, Pág. 55

GARROTE FERNANDEZ-DIEZ, I.: La comunidad de bienes de origen negocial en Tratado de contratos (Dirigida por BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO, Rodrigo) Valencia, 2009. Tomo II, Sección segunda, § 14.

GEORGESCU-ROEGEN, N.: The Entropy Law and the Economic Process. Harvard University Press, 1971.

GIL ,OLCINA, ANTONIO: «La geografía histórica en España» en La geografía española y mundial en los años ochenta: homenaje a D. Manuel de Terán, 1987. págs. 469-480

- «La extinción de la propiedad señorial del territorio valenciano» Estudios geográficos, Vol. 40, Nº 154, 1979, págs. 51-74

GOMEZ GALLIGO, F. J.: Distinción entre faltas subsanables e insubsanables en la calificación registral. Madrid, 1989

- «Principio de especialidad registral». Revista Crítica de Derecho Inmobiliario nº 625, 1994.

GOMEZ PERALS, M.: «Relaciones entre el Registro de la Propiedad y el Catastro ¿coordinación?», Revista Crítica de Derecho Inmobiliario 7, nº 699. Págs. 93 y ss.

GONZALEZ NEBREDA, P.: «Técnicas de valoración inmobiliaria». La Notaría. Junio 2001, nº 6, Pág. 49

GONZALEZ POVEDA, P.: «La responsabilidad civil de los agentes intervinientes en la edificación». El Consultor Inmobiliario. Febrero, 2001. Pág. 3

GONZALEZ-MENESES ROBLES, M.: «Control notarial y registral en edificaciones sujetas a la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación». Boletín del Colegio de Registradores de España, núm. 62, (Julio-Agosto, 2000) Pág. 1517

- «Inscripciones y anotaciones a favor de entidades sin personalidad jurídica». Boletín del Colegio de Registradores. Diciembre, 2001. nº 78, pág. 3271.

GORDILLO CAÑAS, A.: «Bases del Derecho de Cosas y Principios Inmobiliario-Registrales: Sistema español». Anuario de Derecho Civil, Vol. 48, Nº 2, 1995, págs. 527-694

- Dimensión temporal de la buena fe hipotecaria en Estudios jurídicos en homenaje al profesor Enrique Lalaguna Domínguez coordinados por Josefina Alventosa del Río y Rosa Moliner Navarro (Valencia, 2008) pág. 585
- «El principio de inoponibilidad: el dualismo moderado de nuestro sistema inmobiliario registral». Anuario de Derecho Civil. Abril-Junio 2004. Pág. 381.
- GOUX, J. F.: *Eléments d'Économie Immobilière*. París-Lyon, 1978.
- GRAYEB, D.: «La publicidad del laudo arbitral. Notificación y acceso a los registros públicos. Obligación del Fedatario público». Boletín del Colegio de Registradores. Noviembre, 2001. nº 77 , pág. 3087.
- GRIMALT SERVERA, P.: *El deslinde entre particulares*. Elcano (Navarra) 2001
- GROSSI, P.: *La Propiedad y las propiedades*. Madrid, 1992
- Guidelines on Real Property Units and Identifiers. WPLA. 2004. (website: <http://www.unece.org>)
- GUILARTE MARTÍN-CALERO, C.: «Las garantías de los adquirentes de vivienda en construcción». El Consultor Inmobiliario. Septiembre, 2003. Pág. 3
- GUTIERREZ PUEBLA, J. y GOULD, M.: *SIG: Sistemas de información geográfica*. Madrid, 2000.
- HALDRUP, K. y STUBKJAER, E.: «Indicator scarcity on cadastre and land registration in cross-country information sources». *Land Use Policy* 30 (2013) 652-664
- HARTMANN, N.: *Diesseits von Idealismus und Realismus in Sonderdrucke der Kantischen Studien, XXIX* (Berlín, 1924)
- HEALEY, R.G.: *Database Management Systems*. En *Geographical Information Systems* (Dirigido por MAGUIRE, David, J., GOODCHILD, Michael F. y RHIND, David W.) Longman, 1993. Volumen I, págs. 251-267.

- HELLER, M.: «The Tragedy of the Anticommons: Property in the Transition from Marx to Markets». *Harvard Law Review*, Volume 11, 1997
- HERMALIN, B. E., KATZ, A. W. and CRASWELL, R.: «The Law and Economics of Contracts. Handbook of Law and Economics, Forthcoming». *Columbia Law and Economics Working Paper No. 296*. 2006.
- HERRERO OVIEDO, M.: *La inmatriculación por título público (procedimientos y efectos)* Madrid, 2006.
- HIGUERAS ARNAL, A. M.: *Teoría y método de la geografía (Introducción al análisis económico regional)*. Zaragoza, 2003
- IBIZA GARCÍA-JUNCO, A. M.: «Comentarios a la Sentencia del Tribunal Supremo sobre notificación de valores catastrales». *Revista Tributos Locales* nº 6, abril 2001. Págs. 91-95.
- El catastro español en el registro de la propiedad en Catastro: formación, investigación y empresa. Selección de ponencias del I Congreso Internacional sobre Catastro unificado y Multipropósito. Universidad de Jaén. 2010. Pág. 835 a 843.
- «El Impuesto Sobre Bienes Inmuebles y el Catastro: nuevas relaciones con el Registro de la Propiedad». En *Diario ABC Inmobiliario*, 13 de abril de 2001. Pág.10
- «La base liquidable en el Impuesto Sobre
- «La colaboración entre el Catastro y el Notariado: Experiencia y Avances». *Revista Crónica Tributaria*. Nº 117, diciembre 2005, págs.83-106
- «La referencia catastral y los certificados descriptivos y gráficos. Dos aportaciones del catastro al tráfico jurídico inmobiliario» en revista *Catastro* n.64, diciembre 2008, pág. 37 a 54
- «La reforma del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles». *Revista Tributos Locales* nº 29, mayo 2003. Págs. 49-60

- «Valoración de Inmuebles en los tributos cedidos a las Comunidades Autónomas». Revista Jurídica del Notariado, enero-marzo 2003. Págs.178-199
- IRISH INSTITUTION OF SURVEYORS: Green Paper Proposing Reform of Boundary Surveys. Dublin, 2008. www.irish-surveyors.ie
- IRTI, N.: «Derecho y Mercado». Revista de Derecho Patrimonial, 1999. Nº 3, Págs. 21 y siguientes.
- JIMENEZ CLAR, A.: Elementos de Derecho Inmobiliario Registral. Lean Amcara, Jávea 2014.
- JONES LANG WOOTTON: The Glossary of Property Terms. Londres, 1989.
- JORDÁ FERNÁNDEZ, A.: «Perspectiva histórico-jurídica de una contribución impositiva: del Catastro al IBI (siglos XVIII-XXI)» Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, 2004, nº 683. Págs. 1213 y ss.
- KOSKI, H.: «Does Marginal Cost Pricing of Public Sector Information Spur Firm Growth?». The Research Institute of the Finnish Economy. Discussion Papers. No 1260. 28. Septiembre, 2011.
- LACOMBA, J. A. y RUIZ, G.: Una historia del Banco Hipotecario de España (1872-1986). Madrid, 1990.
- LACRUZ BERDEJO, J. L. y SANCHO REBULLIDA, F. de A.: Derecho Inmobiliario Registral. Barcelona 1977.
- LACRUZ BERDEJO, J. L.: Elementos de Derecho Civil. Volumen IV. La Familia. Edición revisada y puesta al día por Joaquín RAMS ALBESA. Madrid, 2002. Págs. 284 y ss.
- Nociones de Derecho Civil patrimonial e Introducción al Derecho. Barcelona, 1992.
- LALAGUNA DOMINGUEZ, E.: «La doble venta en el sistema de transmisión de la propiedad del Código Civil». Revista crítica de derecho inmobiliario. Nº 671, (2002), págs. 831-874
- LANDSBERG: Die Glosse des Accursius und ihre Lehre von Eigentum. Leipzig, 1883.
- LASARTE, C.: Principios de Derecho Civil. Tomo sexto. Derecho de Familia. Madrid, 2009. Págs. 244 y ss.
- LAWSON, F.H. y RUDDEN, Bernard: The Law of Property. Oxford, 1982.
- LEMMEN, C., VAN OOSTEROM, P.: «ISO 19152¿The Land Administration Domain Model». GDMC Publications. 2011
- LEVITIN, A. J. and TWOMEY, T.: «Mortgage Servicing». Yale Journal on Regulation, Vol. 28, No. 1, 2011; Georgetown Public Law Research Paper No. 11-09; Georgetown Law and Economics Research Paper No. 11-01. Diciembre, 2010.
- LEWIS, M.: La gran apuesta. Barcelona, 2013
- LEYES HIPOTECARIAS Y REGISTRALES DE ESPAÑA. Madrid, 1989.
- LITTLECHILD, S. C.: The problem of social cost. New Direction in Austrian Economics, Ed. Louis M. Spadaro. Kansas City: Sheed Andrews and McMeel, 1978)
- LOPEZ LOPEZ, A. M. La disciplina constitucional de la propiedad privada. Madrid, 1988.
- LÓPEZ MEDEL, J.: Coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. AA.VV. IV Congreso de Derecho Registral. Centro de Estudios Hipotecarios. Madrid, 1981.
- LOPEZ RICHART, J.: «La responsabilidad derivada de la utilización de materiales defectuosos en la construcción». El Consultor Inmobiliario. Septiembre, 2002. Pág. 3.
- LOPEZ Y GARCIA DE LA SERRANA, J.: «El seguro de caución». Revista de responsabilidad civil, circulación y seguro. Núm. 9 (Octubre, 2004) Pág.20.
- LLAMAS POMBO, E.: «Suprimido el seguro obligatorio en la autopromoción de l vivienda unifamiliar para uso propio». El Consultor Inmobiliario. Marzo, 2003. Pág. 52.
- LLOMBART BOSCH, M. J.: «El Catastro y su conexión con el Registro de la Propiedad». Crónica Tributaria, núm. 87/1998
- MADRID PARRA, A.: «Garantía de los valores hipotecarios y crisis financiera». Revista de Derecho Concursal y Paraconcursal, Nº 10, Sección Estudios, Primer semestre de 2009, pág. 49

- «La especial propiedad del patrimonio de los fondos de inversión y de titulización». Revista de Derecho del Mercado de Valores nº 6. (La Ley 399/2010).
- La reforma del mercado secundario en ¿Hacia un nuevo Derecho Hipotecario¿ coordinado por PÉREZ DE MADRID CARRERAS, Valerio. Madrid, 2008. Págs 45-99.
- ¿ «Los valores hipotecarios tras la Ley 41/2007» Derecho de los Negocios, Nº 214, Sección Artículos, Julio 2008, pág. 7
- El Mercado Hipotecario. EE. UU.- España. Madrid, 1988
- MAESO CABALLERO, J.: «Responsabilidad y solidaridad de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación». Revista de responsabilidad civil, circulación y seguro. Núm. 10. Noviembre, 2004. Pág.16.
- MALUQUER DE MOTES, C.: «La Codificación civil en España». Revista de Derecho Privado. Año 65, Mes 1, 1981. Págs. 1083-1101.
- MANZANO FERNÁNDEZ, M. M.: El uso de los inmuebles en el Derecho civil moderno. Madrid, 1999.
- MANZANO SOLANO, A.: Derecho Registral Inmobiliario para iniciación y uso de universitarios. (Madrid, 1991)
- MARIN CALERO, C.: «Coordinación del Catastro con el registro de la Propiedad y con las escrituras públicas y de todos ellos con la realidad (Primera parte)» Revista Jurídica del Notariado. Número 73. Enero-Marzo 2010. Págs. 409 y ss.
- MARSH, T.: «Foreclosures and the failure of the American land title recording system». Columbia Law Review. Vol. 111 Marzo, 2011. Págs. 19-26
- MARTÍN MARTÍN, A. J.: «Notas sobre la inmatriculación de fincas rústicas después de la aprobación del Texto Refundido de la Ley del Catastro». Boletín del Colegio Nacional de Registradores de España, 2004, número 100. Págs. 375 y ss.
- MARTINEZ GARCIA, E. J.: «Relaciones Catastro-Registro». Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, 1998, número 645. Págs. 1379 y ss.
- MARTINEZ GARCIA, E.: «Tres comentarios sobre la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad de Almagro». Boletín del Colegio Nacional de Registradores de España, 1996, número 20. Págs. 2228 y ss.
- MARTINEZ SANTIAGO, J. M.: «En torno a la publicidad registral inmobiliaria» Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, 1998.
- McALLISTER, P.: «Globalization, Integration and Commercial Property. Evidence from the UK». Journal of Property Investment & Finance Volume 17 Number 1 1999 pp. 8-26
- «Is Direct Investment in International Property Markets Justifiable?» Property Management Volume 18 Number 1 2000 pp. 25-33
- MENESES VADILLO, A.: «Comentarios a la modificación de la Ley de Ordenación de la Edificación». Boletín del Colegio de Registradores de España, núm. 89, (Diciembre, 2000) Pág.. 2838
- MERCHAN GABALDON, F.: Manual de peritación en seguros de construcción. Madrid, 1999.
- Manual para la aplicación de la Ley de Ordenación de la Edificación, Madrid, 2000
- MERRILL, T. W. and SMITH, H. E., «Optimal Standardization in the Law of Property: The Numerus Clausus Principle». Yale Law Journal, Vol. 110, Octubre 2000.
- MESA MARRERO, C.: «El alcance del resarcimiento en la responsabilidad por vicios constructivos». Aranzadi Civil. Noviembre 2001. nº 13, Pág. 15
- MESSINEO, F.: Manual de Derecho Civil y Comercial. Buenos Aires, 1979.
- MIQUEL GONZALEZ, J.M.: Comentario al artículo 7,1 en Comentario del Código Civil. Tomo I, (Madrid, 1991)
- «El registro inmobiliario y la adquisición de la propiedad». Revista de Derecho Patrimonial, 1998, nº 1, págs.

43 y siguientes.

- «Observaciones en torno a la buena fe» en Homenaje al profesor Juan Roca Juan. (Murcia, 1989)
- MIRANDA HITA, J. S.: «La coordinación de las fuentes de información territorial. Análisis de las implicaciones de la Ley 13/96 desde la perspectiva catastral». Catastro, Mayo 1998 nº 32.
- «La Ley del Catastro Inmobiliario (I)». Revista CT/Catastro. Julio 2003. nº 48. Pág. 7
- «La Ley del Catastro Inmobiliario (II)». Revista CT/Catastro. Octubre 2006. nº 58. Pág. 7
- MONTES PENADES, V.L.: La propiedad privada en el sistema del Derecho civil contemporáneo. Madrid, 1980.
- Derechos Reales y Derecho inmobiliario registral (Valencia, 1994)
- MOORE, V.: Planning Law. Oxford, 2002
- MORA NAVARRO, G.: Diseño y desarrollo de un modelo de datos dinámico con software libre para la delimitación gráfica de las propiedades en España. Tesis Doctoral. Departamento de Ingeniería Cartográfica, Geodesia y Fotogrametría. Universidad Politécnica de Valencia (2013).
- MORAL GONZALEZ, J.: Los bienes inmuebles. Aspectos jurídicos y económicos de su valoración (Barcelona 1991)
- MORALEJO MENÉNDEZ, I.: «La incorporación de las calificaciones de créditos a la regulación de los mercados financieros». Revista de Derecho Bancario y Bursátil nº 119. Julio-Septiembre 2010.
- MORALES MORENO, A.M.: Publicidad registral y datos de hecho. Madrid, 2000.
- MORENO BUENO, T.: «Breve crónica de un siglo de Catastro en España (1906-2002)» Revista CT/Catastro. Agosto, 2008. Nº 63. Págs. 31-59
- MORENO ESCARTIN, J.F.: «Resumen de la Ley de Economía Sostenible». Marzo, 2012.
www.notariosyregistradores.com.
- MORENO MARTINEZ, J.A.: «Efectos del deslinde de costas en el ámbito privado: especial consideración de la inclusión de fincas en el dominio público y su problemática jurídica» Revista de Derecho Privado, ISSN 0034-7922, Año nº 95, Mes 5, 2011 , págs. 3-31
- Conflictos de vecindad por el uso de la vivienda y locales de negocio: (de acuerdo a la Ley 8/1999, de 6 de abril, de reforma de la propiedad horizontal). Cizur Menor, 1999
- MORINGIELLO, J. M.: Towards a System of Estates in Virtual Property. Widener University.
- MUNUERA CEBRIAN, J.: «Los instrumentos de refinanciación tras la ley de reforma del mercado hipotecario». Revista de Derecho del Mercado de Valores, Nº 3, Sección Crónica del Mercado de Valores, Julio-Diciembre 2008, pág. 353
- MUNZER, S.: The Commons and the Anticommons in the Law and Theory of Property. Oxford, 2005
- MUÑIZ ESPADA, E., NASARRE AZNAR, S. SANCHEZ JORDAN, E. (Coord.) La reforma del mercado hipotecario. Madrid, 2009
- MUÑOZ CARIÑANOS y GARCÍA GARCÍA: Identificación de fincas rusticas. Ponencias y comunicaciones presentadas al II Congreso Internacional de Derecho Registral. Madrid, 1975. Págs. 287 y ss.
- NARANJO DE LA CRUZ, R.: Los limites de los derechos fundamentales en las relaciones entre particulares: La buena fe. (Madrid, 2000)
- NASARRE AZNAR, S.: «La reforma del Derecho Registral inglés. Un modelo de Registro flexible para una eurohipoteca». Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Mayo-Junio 2004. Pág.1287.
- NAVRATIL G. y FRANK, A. U.: «Processes in a cadastre». Computers, Environment and Urban Systems 28 (2004) 417-486
- NEVADO-BATALLA MORENO, P. T.: «Entidades de control y verificación de la calidad de la edificación: estatuto jurídico público básico». El Consultor Inmobiliario. Mayo, 2002. Pág. 23.

- NEYRA PALOMINO, A.F.: «Discrepancias técnicas del Catastro e implicancias en el Registro de la Propiedad Inmueble (RPI) y el Registro Predial Urbano (RPU)». Boletín del Colegio Nacional de Registradores de España, 2001, número 78. Págs. 3276 y ss.
- NIETO ALONSO, A.: «La responsabilidad por vicios y defectos constructivos en la edificación». El Consultor Inmobiliario. Febrero, 2004. Pág. 2
- NOGUERAS LOZANO, M. T.: La Financiación del Mercado Hipotecario Español desde 1981. Madrid, 1996.
- NOGUEROLES PEIRO, N.: La implantación del Registro inglés: enseñanzas de una lenta conquista, en "Historia de la propiedad: Crédito y Garantía" (De Dios, S./Infante, J./Robledo, R./ Torijano, E., Coords.), V Encuentro Interdisciplinar. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 2007. Pág 789
- «La intervención pública en la gestación y configuración de los derechos reales: el registro de la propiedad». Teoría & Derecho, Revista de Pensamiento Jurídico. Nº 5/2009. Pág. 39
- NUÑEZ IGLESIAS, A.: Comunidad e indivisibilidad (Madrid 1995)
- O'BRIEN, D., PRENDERGAST, P.: «To gauge an understanding of how boundaries are perceived in Ireland by landowners». Level13. Issue 9, June 2011. <http://level3.dit.ie/index.html>
- O'CALLAGHAN MUÑOZ, X. y PEDREIRA ANDRADE, A.: Introducción al Derecho y al Derecho Civil Patrimonial. Madrid, 1992.
- O'DOWD, L., GORRIGAN, J. y MOORE, T.: «Borders, National Sovereignty and European Integration». International Journal of Urban and Regional Research. 1995. Vol. 19, nº 2, Pág. 272.
- OLIVER ESTELLER, B.: Derecho Inmobiliario Español. Cizur Menor (Navarra), 2009
- ONG S. E.: «Real Estate Investments In Developing Countries: Reputation, Managerialism And Monitoring». Journal of Property Valuation & Investment Volume 15 Number 2 1997 pp. 131-159
- ORTI VALLEJO, A.: Garantías de los títulos del mercado hipotecario (Madrid, 1993)
- OSUNA NAVAJAS, M. I. y ROMERO VELASCO, M.: «Identificación de finca y parcela en Registro y Catastro y la subsanación de discrepancias tras la Ley 2/2011 de Economía Sostenible». Revista de Derecho Patrimonial. 2011-2. Número 27. Págs. 45 y ss.
- PARDO NUÑEZ, C.: «La Agencia del servicio registral: ¿Notarios o Registradores?» Boletín del Colegio de Registradores de España. Febrero, 2001. Pág. 247
- «Seguridad del tráfico inmobiliario y circulación del capital». Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. 1994, nº 623.
- PAREJO GAMIR, J.A., RODRIGUEZ SAIZ, J.L., CUERVO GARCIA, A. y CALVO BERNARDINO, A.: Manual de sistema financiero español. Barcelona, 2008.
- PARISI, F.: «Entropy in Property». The American Journal in Comparative Law. Vol. 50
- PARRA LUCAN, M.A.: «Los principios generales de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, de modificación de la Ley del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario». Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Enero-Febrero 2009. nº 117. Pág. 261
- Vías pecuarias y propiedad privada. Madrid, 2002
- «Eficacia del deslinde de los bienes de las Administraciones públicas». Actualidad Civil. Nº 21. 2006.
- ¿ «El aseguramiento de la vivienda». Revista Jurídica del Notariado. Nº 69. 2009. págs. 221-225
- PAU PEDRON, A.: Eficacia y publicidad de los derechos reales inmobiliarios. Madrid 1991.
- La convergencia de los sistemas registrales en Europa. Madrid, 2004.
- PAYÁ PUJADÓ, A.: Régimen legal de la titulación. Valencia, 2002.
- PEÑA BERNALDO DE QUIROS, M.: Derechos Reales. Derecho Hipotecario. Madrid, 1982.
- PEÑA GUZMÁN, L.A.: Derecho Civil: Derechos Reales. Tomo I. Buenos Aires, 1975

- Derecho Civil. Buenos Aires, 1975.
- PEREZ MARTIN, A.J. : Regímenes económicos matrimoniales. Volumen 2. Valladolid, 2009. Págs.1777 y ss.
- PEREZ PEREZ, E.: Propiedad, Comunidad y Finca Registral. Madrid, 1995.
- PERNICE, L.A.A.: Labeo. Römisches Privatrecht. (Reimpresión Halle, 1963)
- PESET, M.: Dos ensayos sobre la historia de la propiedad de la tierra. Madrid, 1982.
- PETIT SEGURA, M.A.: La doble venta y la doble disposición de una misma cosa. Barcelona, 1990
- PONS GONZALEZ, M.I y DEL ARCO TORRES, M.A.: Diccionario de Derecho Urbanístico (Granada,1993)
- PORTO REY, E.: «Reflexiones sobre valor y precio del suelo en época de crisis». Práctica Urbanística, Nº 84, Sección Estudios, Julio 2009, pág. 23
- POSNER, R. A.: El análisis económico del derecho. Mexico, 1998.
- POZDENA, R. J.: The Modern Economics of Housing. Westport (Connecticut) 1988
- PRADA ALVAREZ-BUYLLA, P.: «Ideas en torno al sistema hipotecario de Inglaterra y Gales». Boletín del Colegio de Registradores. Noviembre, 2001. nº 77, pág. 3074.
- La calificación registral como proceso de aplicación del Derecho. (Homenaje a J.B. Vallet de Goytisolo, Volumen IV, Madrid 1988)
- «La publicidad registral y el derecho a la intimidad» Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. 1992.
- PRATS ALBENTOSA, L.: Deslinde y reivindicación. Valencia, 1990.
- PRENDERGAST, W.P., BRENNAN, G., HORGAN, C.: «Issues Related to Boundary Mapping in Ireland». Paper given to the FIG Working Week 2011. www.fig.net/fig2011
- QUESADA SANCHEZ, A.J.: «La identificación de la finca rústica a efectos de acción reivindicatoria: un estudio jurisprudencial». Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Marzo-Abril, 2006. Nº 694. Págs. 543-586.
- RAGEL SANCHEZ, L.: Protección del tercero frente a la actuación jurídica ajena: la inoponibilidad. Valencia, 1994.
- RAJOY BREY, E.: El régimen económico-matrimonial de participación en Regímenes económico-matrimoniales y sucesiones/ Juan Luis Gimeno y Gómez-Lafuente (dir.) y Enrique Rajoy Brey (dir.). Tomo I. Cizur Menor (Navarra), 2008.Págs 91-125.
- RAMOS MENDEZ, F.: La anotación preventiva de demanda (Barcelona,1980)
- REBOLLO GARCIA DE LA BARGA, R.: «El nuevo modelo de colaboración entre el Catastro y el Registro de la Propiedad». Catastro, Julio 1997 nº 31)
- «La reforma del Reglamento hipotecario y el Catastro». Catastro, Abril 1999 nº 35.
- REQUEJO LIBERAL, J.: Descripción geográfica de las fincas en el Registro de la Propiedad (Geo-Base). Valladolid, 2007.
- RICHARDSON, T. M. and RENNER, R. N., «Geographic Information Systems Supporting Disaster Response and Recovery». Cityscape, Vol. 9, No. 1, 2007. Available at SSRN: <http://ssrn.com/abstract=1089502>
- RIERA I BARNIOL, E.: «El sistema de responsabilidades y garantías en la Ley de Ordenación de la Edificación». El Consultor Inmobiliario. Noviembre 2001. Pág. 35.
- RIGAUD, L.: El derecho real. Madrid, 1928.
- ROBBINS, L.: An Essay on the Nature and Significance of Economic Science. Londres, 1935.
- ROBINSON, A. et al. :Elements of Cartography. New York, 1995
- ROCA JUAN, J.: «Del derecho a cerrar las fincas rústicas». En Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales dirigidos por Manuel Albadalejo. 1980. Tomo V, Volumen 1º. Págs. 369 y ss.
- «Del deslinde y amojonamiento». En Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales dirigidos por Manuel Albadalejo. 1980. Tomo V, Volumen 1º. Págs. 340 y ss.

- ROCA SASTRE R.M.: Derecho Hipotecario (Barcelona, 1979)
- RODOTA, S.: El terrible Derecho. Estudios sobre la propiedad privada. Madrid, 1986.
- RODRIGUEZ OTERO, L.: La gestación de sistema registral alemán: Crítica y diferencias con el nuestro. Madrid, 2012
- ROMAN GARCIA, A.: La tipicidad en los derechos reales. Madrid, 1994
- ROMERO DOCIO, A.: «La teoría del valor a precios del mercado inmobiliario». Revista de Urbanismo y Edificación. 2001. Número 4, pág. 65 y ss.
- ROMERO PAREJA, A.: «La responsabilidad civil del arquitecto por defectos en la edificación». El Consultor Inmobiliario. Diciembre, 2002. Pág. 10.
- ROSE, N.: Selling Property. Londres 1998.
- ROUANET MORA, E.: «El promotor inmobiliario y su responsabilidad en el hecho ruinógeno». El Consultor Inmobiliario. Octubre, 2002. Pág. 3.
- RUBIO GARRIDO, T.: La doble venta y la doble disposición. Barcelona, 1994.
- La propiedad inmueble y el mercado hipotecario (Madrid, 1994)
- RUBIO TORRANO, E.: «La reforma de 1998 del Reglamento Hipotecario: suma y sigue». Aranzadi Civil. Octubre 2001. nº 11, Pág. 11
- RUEDA PEREZ, M.A.: Derecho de propiedad urbana. Urbanismo. Madrid, 1998.
- SAAVEDRA QUEIMADELOS; S.: «Reflexiones en torno al nuevo artículo 298 del Reglamento hipotecario». Lunes 4:30. nº 249.
- SAMUELSON, P. A. y NORDHAUS, W. D.: Economía. Madrid, 1999
- SAN SEGUNDO MIGUEL. T.: «El control de calidad en la edificación». El Consultor Inmobiliario. Junio, 2000. Pág.41
- «La verificación de la obra». El Consultor Inmobiliario. Julio/Agosto, 2001. Pág. 25
- SÁNCHEZ JORDAN, M.E. : «Nuevas técnicas de identificación de las fincas: su aplicación al deslinde». Anuario de Derecho Civil. Tomo LXV, 2012, Fasc. III. Págs. 1075-1106
- SANCHEZ ROMAN, F.: Estudios de Derecho Civil. Madrid, 1900.
- SANTOS BRIZ, J. et al: Tratado de Derecho civil. Tomo II: Derecho de cosas. Barcelona, 2003.
- SANZ FERNÁNDEZ, A: Instituciones de Derecho Hipotecario,. Madrid ,1955.
- SARTON, P.: Conveyancing. Londres, 1993.
- SEGURA SANZ, R.: «Planificación y gestión del urbanismo. El papel de la Administración Estatal» en La carestía del suelo. Causas y soluciones. Madrid, 2003.
- SENA FERNANDEZ, F.: «La coordinación entre el Registro y el Catastro». Boletín del Colegio Nacional de Registradores de España, 2002, número 82. Págs. 849 y ss.
- SEQUEIRA MARTIN, A. J.: «Aproximación al concepto de publicidad y de su eficacia». Revista Crítica de Derecho Inmobiliario 1988.
- SILBERSCHATZ, A.: Fundamentos de bases de datos. Madrid, 2003
- SINGER, J.W., «Democratic Estates: Property Law in a Free and Democratic Society». Cornell Law Review, 2009; Harvard Public Law Working Paper No. 08-42. Octubre, 2008
- STEINER, P. O.: Mercados e Industrias. Enciclopedia internacional de las ciencias sociales. Madrid 1975. Tomo VII
- STIGLITZ, J. E. El malestar en la globalización. Madrid, 2008
- TIWANA, A., «Expertise Integration and Creativity in Information Systems Development». Journal of Management Information Systems, Vol. 22, No. 1, 2005. Available at SSRN: <http://ssrn.com/abstract=933139>

- TORRES LANA, J.A. (dirigida por José Luis Albácar López): Código Civil. Doctrina y Jurisprudencia. Madrid, 1995.
- TORTELLA CASARES, G.: Introducción a la economía para historiadores. Madrid, 1991.
- TRONCOSO RAIGADA, A.: «Reutilización de información pública y protección de datos personales». Revista General de Información y Documentación. Madrid, 2009. Págs. 243-264
- TRUJILLO CABRERA, C.: La directiva INSPIRE en España ¿Registro o Catastro? en La información territorial en el Registro de la Propiedad: la incidencia de la Directiva INSPIRE y de las Bases Gráficas Registrales. Cizur Menor (Navarra), 2004
- TRUJILLO CALZADO, M.A. et al: Derecho Civil Patrimonial. Granada, 1997.
- TUGORES QUES, J.: Economía internacional. Globalización e integración regional. Madrid 1999.
- URIARTE BERASATEGUI, J.: «Catastro y Registro de la Propiedad». Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, 1957, nº 9. Págs. 17-42
- V.A V.A. : Transactions immobilières transfrontalières. Ámsterdam, 1993.
- V.V. A.A. : La calificación registral. Madrid 1996.
- V.V. AA.: Urbanismo: Función pública y protección de derechos individuales. Madrid 1998.
- V.V.A.A.: Libro Blanco del Sector Inmobiliario. Madrid, 1999.
- VALPUESTA FERNÁNDEZ, M.A.: Acción reivindicatoria, titularidad dominical y prueba. Valencia, 1993.
- «Publicidad registral, seguridad del mercado y Estado social». Anuario de Derecho Civil. Octubre-Diciembre, 2005. Pág. 1509
- VALLET DE GOYTISOLO, J. B.: Estudios sobre Derecho de Cosas. Madrid, 1986.
- VALLS LLORET, J.D.: «El rango registral: concepto, contenido y eficacia». La Notaría. Febrero, 1999.
- VAQUER SALORT, M.: Coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. AA.VV. IV Congreso de Derecho Registral. Centro de Estudios Hipotecarios. Madrid, 1981.
- VAZQUEZ ASENJO, O.G.: «Concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad (Relaciones entre el Registro y el Catastro)». Boletín del Colegio Nacional de Registradores de España. 2004, número 100. Págs. 3343 y ss.
- Coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. Valencia, 2013
- «Nuevo marco de colaboración entre el Catastro y el Registro de la Propiedad». Boletín del Colegio Nacional de Registradores de España. 2007, número 134. Págs. 1027 y ss.
- VELASCO MARTÍN-VARES, A.: «La importancia de llamarse parcela catastral». Revista Catastro. Octubre, 2007. Págs. 7 y ss. I
- VON THUR, A.: Teoría General del Derecho civil alemán. II (Buenos Aires 1946-48)
- VIEHWEG, T.: Tópica y jurisprudencia. (Madrid, 1964)
- VILLAPLANA GARCIA, C.: «El recurso Gubernativo». Lunes 4¿30. nº 247, 1998, pág. 31 y siguientes.
- WACHTER, C.G.: Die bona fides bei der Ersitzung des Eigenhums (Reimpresión Frankfurt, 1970)
- WHALEN, R. C.: «The Subprime Crisis: Cause, Effect and Consequences» Networks Financial Institute Policy Brief No. 2008-PB-04. Marzo, 2008.
- WIEACKER, F.: El principio general de la buena fe. Madrid, 1982.
- WILSON, P. J. y OKUNEV J.: «Evidence Of Segmentation In Domestic And International Property Markets». Journal of Property Finance, Volumen 7 Nº 4 1996 pp. 78-97
- WILLIAMS, I.: Essential Land Law. Londres 1994.
- WYATT, P.: «Using a geographical information System for property valuation». Journal of Property Valuation & Investments. Vol 14, Nº 1, 1996, pp. 67-79

YBAÑEZ, J. y LOPEZ-BREA, M.: «Novedades introducidas por el real decreto 716/2009 de desarrollo de la ley 2/1981 del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero». Revista de Derecho del Mercado de Valores, Nº 5, 2009, Sección Crónica del Mercado de Valores

ZAMORA MANZANO, J. L.: La publicidad de las transmisiones inmobiliarias en el Derecho romano. Madrid, 2004.