

# **El futuro del Registro de la Propiedad en tiempos de globalización y nuevas tecnologías.**

**Fernando P. Méndez**

**Registrador Mercantil y de Bienes Muebles de Barcelona. Profesor  
Asociado de la Universidad de Barcelona- Miembro del *European Law  
Institute***

**XLV Encuentro Nacional de los Oficiales del Registro de Inmuebles de  
Brasil,  
Florianopolis, 19 de octubre de 2018.**

- **La Globalización: una aproximación**
- Por **globalización** entendemos un proceso creciente de interconexión e interdependencia y, por tanto, de integración económica, social, cultural y política facilitado por la caída del muro de Berlín y el desarrollo de nuevas tecnologías, especialmente de información y comunicación
- **Rasgos esenciales**

- **Los principales desafíos de las las nuevas tecnologías de información y comunicación desde la perspectiva de los sistemas registrales inmobiliarios.**
- **1.-La creencia de que los sistemas registrales son especialmente aptos para ser automatizados**
- **2.- La cuestión de la privatización de los registros de la propiedad inmueble**
- **3.-La influencia de las tecnologías de geolocalización en la interacción Catastro-Registro.**

- La cadena de bloques. Funcionamiento

- **Debemos plantearnos si el conjunto formado por los contratos autoejecutables *-smart contracts-* y la tecnología de la cadena de bloques *-blockchain-* están en condiciones de sustituir con ventaja a los registros de la propiedad inmueble.**

- . Si, por definición, en un escenario *blockchain* como sistema único, todas las transacciones son públicas e inmodificables, y quienes no estén de acuerdo pueden oponerse porque consideran vulnerados sus derechos, entonces hemos de convenir que no habría ausentes indefensos y, por lo tanto, no haría falta nadie que los representara. ¿Es así?. En mi opinión, no y a demostrarlos están destinados los argumentos que siguen.

- **Sobre el significado del consenso en el ecosistema de la cadena de bloques – *blockchain*-.**
- **El incidente DAO –*Decentralized Autonomous Organization*.**
- **El *Bitcoin Cash*.**

- **Contratos autoejecutables –*smart contracts*- , cadena de bloques –*blockchain*- y registros de documentos.**

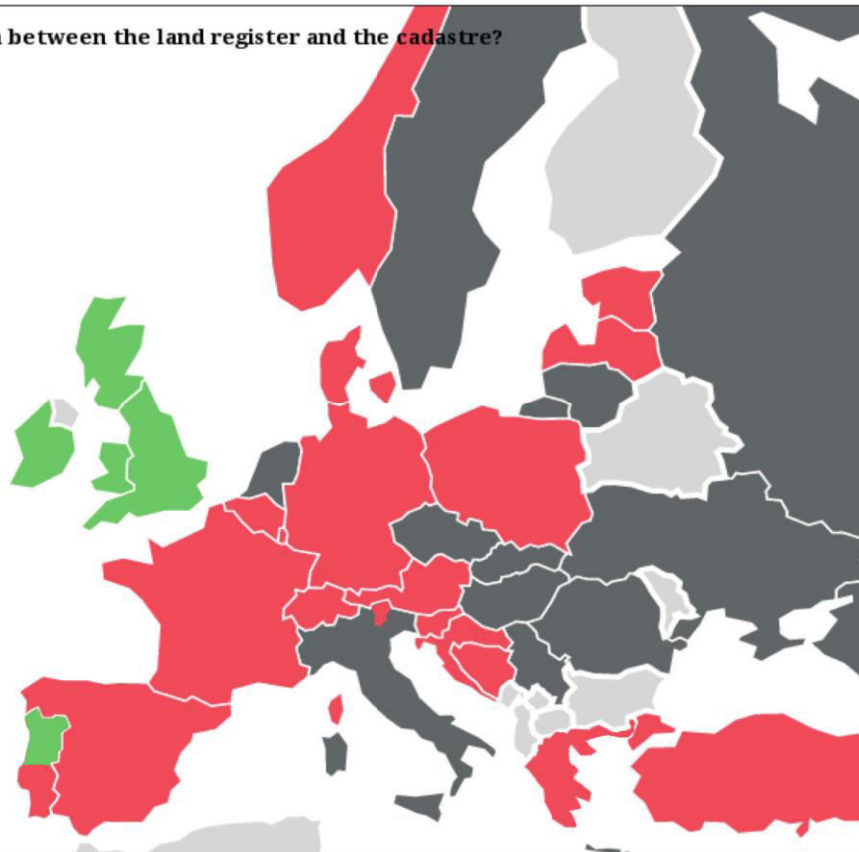


- **.-Escenario actual de la tecnología de la cadena de bloques –*blockchain*- aplicada a los registros inmobiliarios.**
- **En ningún país a un registro de la propiedad basado en la cadena de bloques.**

- **La influencia de las tecnologías de geolocalización en la interacción entre catastros y registros de la propiedad inmueble.**

**(II.4) What is the connection between the land register and the cadastre?**

- (3) Joint administration of land register and cadastre
- (2) Completely separate, but the land register refers to the cadastre
- (1) There is no cadastre.



- 1.- En Grecia catastro y registro continúan separados aunque existe un proyecto de ley de unificación que por el momento, se ha congelado a la vista de las dificultades.
- 2.- En las regiones italianas de Trentino y Alto Adigio registro y catastro están separados.

**Reflexiones finales: las tecnologías electrónicas son de gran utilidad siempre que se usen para mejorar la organización institucional existente, para lo cual es esencial mejorar la calidad del capital humano a su servicio, dotándolo de los incentivos adecuados.**

**Muchas gracias por su atención**

**fpmendez@fernandopmendez.eu**