

Grado en DERECHO
Facultad de Derecho
Universidad de La Laguna
Curso 2014/2015
Convocatoria: MARZO

PERFILES TECNOLÓGICOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN SU
PAPEL DE INSTRUMENTO DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE
(Technological profile of the Land Registry as a means of environmental protection)

Realizado por la alumna Dña. María Estela Liberato Gil

Tutorizado por la Profesora Dña. Elena Sánchez Jordán

Departamento: Derecho Civil

Área de conocimiento: Derecho Civil

Abstract

Nowadays, the Land Registry has evolved from having a publicity function to exercise an influential role in several areas of Public Law. Moreover, the Property Registry has become an important tool for environmental policies that are developed not only at the state, regional and local, but also at Community level. Throughout this study, we'll set out how this protection results from the various dimensions in the concept of Property Registry. Furthermore, we'll study the impact of new technologies on this institution, addressing its consequences in the field of environmental protection. Thus was born the so-called Geobase program, an illustrative example of the reformation of the classic model, that introduces a new graphic Land representation system.

Resumen

En la actualidad, el Registro de la Propiedad ha pasado de tener una función de publicidad de información inmobiliaria a ejercer un rol influyente también en varias ramas del Derecho Público. El Registro de la Propiedad se ha convertido además en un instrumento importante en las políticas medioambientales que se desarrollan a nivel local, autonómico, estatal e incluso, en los últimos años, también comunitario. A lo largo de este estudio expondremos cómo esta protección se deriva de las distintas dimensiones que el concepto del Registro de la Propiedad ofrece. Asimismo estudiaremos el impacto de las nuevas tecnologías en esta institución, abordando sus consecuencias en el campo de la protección medioambiental. Fruto de ello nace el programa Geobase, ejemplo ilustrativo de la reforma del modelo clásico, que introduce un nuevo sistema de bases gráficas registrales.

Índice

I.	INTRODUCCIÓN.....	4
II.	LA Directiva INSPIRE Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.....	5
III.	REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.....	10
	3.1 Función protectora del medio ambiente en el Registro de la Propiedad....	10
	3.1.1 Análisis de la función protectora del medio ambiente del Registro de la propiedad en su condición de oficina pública.....	10
	3.1.2 Análisis de la función protectora del medio ambiente del Registro de la propiedad en su condición de institución jurídica.....	12
	3.2 La aparición de Geobase y el sistema Temple SIG REG	16
	3.3 Las bases gráficas registrales.....	21
IV.	LA INFORMACIÓN ASOCIADA A LAS BASES GRÁFICAS REGISTRALES, CON ESPECIAL ATENCIÓN A LA INFORMACIÓN AMBIENTAL	23
	4.1 Información ambiental asociada a las bases gráficas registrales.....	27
	4.2 La ecotiqueta.....	30
V.	EL PROYECTO DE REFORMA DE LA LH.	32
VI.	CONCLUSIONES.....	37
VII.	BIBLIOGRAFÍA.....	38

I. INTRODUCCIÓN

El Derecho inmobiliario registral se define como aquel "conjunto de normas de Derecho civil que regulan las formas de publicidad de los actos de constitución, transmisión, etc., de los derechos reales sobre fincas y las garantías de ciertos derechos personales o de crédito a través del Registro de la Propiedad"¹. De esta definición de SANZ FERNÁNDEZ, conviene destacar cómo este autor habla de fincas registrales y no de bienes inmuebles; esto nos lleva a la conclusión de que el objeto del Derecho inmobiliario registral son las fincas registrales y algunos inmuebles por analogía como las concesiones administrativas de obras públicas y no los inmuebles por incorporación².

El instrumento creado por nuestro legislador para desarrollar la actividad estatal de toma de razón y para la manifestación de las situaciones jurídicas inmobiliarias es el Registro de la Propiedad. Esta institución se halla destinada a la publicidad, la cual gozará de efectos jurídicos frente a terceros debido a que se les garantiza que lo inscrito en estos Registros es real. LACRUZ BERDEJO³ expone que en el caso de que un tercero adquiriese la propiedad y resultase ser falsa la inscripción, el adquirente seguiría siendo propietario, pues el Registro le asegura que quién le transmite la propiedad es el propietario.

La publicidad registral nos da por tanto, la posibilidad de conocer la situación de una finca en concreto, al igual que otras funciones, como probar la titularidad de un derecho real. Además, como bien apunta TRUJILLO CABRERA,⁴ no sólo se encarga de esta función, ya que en la actualidad ha adquirido gran importancia su papel colaborador con el efectivo cumplimiento de determinadas políticas estructurales y/o sectoriales en ámbitos como el agrario, el urbanístico o el medioambiental.

De acuerdo con estas circunstancias, el Colegio de Registradores de la Propiedad firmó con la Agencia Europea de Medio Ambiente un convenio para la realización de un estudio por medio del cual se propusieran ámbitos de colaboración recíproca entre

1 SANZ FERNÁNDEZ, A, 1955, *Instituciones de Derecho Hipotecario*, Madrid, Reus.

2 LACRUZ BERDEJO, Jose Luis, 2001, *Elementos de Derecho civil. III bis Derecho Inmobiliario Registral*, Madrid, Dykinson.

3 Op. cit. p. 8.

4 TRUJILLO CABRERA, Carlos, "Información medioambiental y Registro de la Propiedad", *Anales de la Facultad de Derecho*, 25; mayo 2008, pp. 151 y ss.

ambas instituciones. Se quiere conocer la viabilidad de esta institución como mecanismo de protección ambiental⁵.

Como argumenta TRUJILLO CABRERA⁶, la información a los ciudadanos es uno de los elementos fundamentales de toda política medioambiental, siempre y cuando esta sea correctamente difundida. Para ello es necesario que cuenten con medios técnicos y materiales que facilite el tratamiento informatizado de la misma y la rapidez de su difusión, requisitos que reúne el Registro de la Propiedad.

Apunta TRUJILLO CABRERA⁷ que el citado derecho a la información medioambiental tiene su origen en pronunciamientos internacionales como los principios 1, 19 y 20 del Congreso de Estocolmo de 1972. Y en el ámbito comunitario con la aprobación de Directivas como la de 90/313/CEE del Consejo de 7 de junio de 1990, sobre libertad de acceso a la información en materia de Medio Ambiente, la cuál fue derogada por la Directiva 2003/4/CE del Parlamento Europeo y del consejo de 28 de enero de 2003 relativa al acceso del público a la formación medioambiental. En esta línea se encuentra la Directiva 2007/2/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, por la que se establece una estructura de información espacial en la comunidad Europea (INSPIRE).

II. LA Directiva INSPIRE Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

La UE tiene competencia plena en materia de política medioambiental, según el art. 175 del Tratado UE . La Comunidad considera que el deterioro del medio ambiente no conoce fronteras, y cada vez da mayor importancia a la política medioambiental en todas las actividades que regula⁸.

Con arreglo a ello se aprueba la Directiva INSPIRE, la cual se define como aquella que establece las reglas generales para el establecimiento de una Infraestructura de Información Espacial en la Comunidad Europea basada en las Infraestructuras de los Estados miembros. Esta norma fue aprobada por el Parlamento Europeo y el Consejo el

5 Op. cit. p. 156.

6 Op. cit. p. 157.

7 Op. cit., p. 154 – 155.

8 Geoportál IDEE, INSPIRE , <http://www.idee.es/web/guest/europeo-INSPIRE> [Consulta: 8 de agosto 2014].

14 de marzo de 2007 (Directiva 2007/2/CE), y entró en vigor a los veinte días de su publicación, el 25 de abril de 2007, en el Diario Oficial de la Unión Europea⁹.

La transposición de esta Directiva al ordenamiento jurídico español tuvo lugar a través de la Ley 14/2010, de 5 de julio, sobre las infraestructuras y los servicios de información geográfica en España (LISIGE)¹⁰. El Consejo Superior Geográfico ejerce como punto de contacto con la Comisión Europea para el desarrollo de la Directiva INSPIRE en España.

La LISIGE garantiza el cumplimiento de la Directiva INSPIRE en nuestro país, incluido el establecimiento de la Infraestructura de Información Geográfica de España, que integra el conjunto de infraestructuras de información geográfica y servicios interoperables de información geográfica bajo responsabilidad de las Administraciones Públicas españolas.

SÁNCHEZ JORDÁN¹¹ expone que la Directiva INSPIRE se encuentra orientada a la aplicación de las políticas comunitarias de medio ambiente y es de aplicación a los conjuntos de datos espaciales que se encuentran en formato electrónico. Esto último es lo que nos permite conectar la Directiva INSPIRE y el Registro de la Propiedad.

El proyecto Geo-base o de bases gráficas registrales sobre el que profundizaremos más adelante, ha contribuido a que el Registro de la propiedad almacene información de carácter territorial. Lo anterior, unido al proceso de digitalización que ha experimentado esta institución en los últimos años, nos lleva a proponer la conexión entre Directiva INSPIRE y Registro de la Propiedad.

SÁNCHEZ JORDÁN¹² considera además que la aprobación de la citada Directiva evidencia la importancia que tiene el derecho de acceso a la información en materia medioambiental. Es por ello que se ha convertido en un importante instrumento pues propicia la adopción de medidas relativas a políticas y actuaciones que puedan incidir en el medio ambiente, mediante la infraestructura que prevé crear.

9 Geoportal IDEE, INSPIRE , <http://www.ideo.es/web/guest/europeo-INSPIRE> [Consulta: 8 de agosto 2014].

10 Geoportal IDEE, LISIGE, <http://www.ideo.es/web/guest/espanol-lisige> [Consulta: 8 de agosto 2014].

11 SÁNCHEZ JORDÁN, María Elena, 2011, "Introducción", en SÁNCHEZ JORDÁN María Elena (ed.), *La Información Territorial en el Registro de la Propiedad: La incidencia en la Directiva INSPIRE y de las Bases Gráficas Registrales*, Navarra: Thomson Reuters. p. 17 y ss.

12 SÁNCHEZ JORDÁN, María Elena, 2011, "La Directiva INSPIRE y los sistemas registrales europeos", en SÁNCHEZ JORDÁN, María Elena (ed.), *La Información Territorial en el Registro de la Propiedad: La incidencia en la Directiva INSPIRE y de las Bases Gráficas Registrales*, Navarra: Thomson Reuters. p. 23 y ss.

INSPIRE trata de establecer una infraestructura de información espacial en la UE, usando para ello las que ya existen en cada país. La finalidad de INSPIRE es que los distintos estados miembros de la UE utilicen una serie de estándares a la hora de elaborar sus infraestructuras de datos territoriales, de manera que sean comprensibles por todos los países de la UE. O sea, que la información territorial ofrecida en España la puedan entender en Alemania, Francia, Italia y cualquier otro país UE, y al contrario.

A partir de esta Directiva se plantea la problemática de cuál es la institución nacional que puede servir como base para los datos espaciales sobre los que debe construirse la infraestructura.

SÁNCHEZ JORDÁN¹³ expone al respecto que la posibilidad de entender comprendidos los “conjuntos de datos espaciales” que se contienen en el Registro de la Propiedad en el ámbito de aplicación de INSPIRE, se encuentra favorecida por la concurrencia de dos circunstancias: la creciente digitalización de los datos y la gran cantidad de información que éste contiene tanto territorial como ambiental, prueba de ello es lo dispuesto en el art. 9.1 LH. .

A continuación, y teniendo en cuenta lo anterior, procederemos a analizar si el Registro de la Propiedad cumple los requisitos para poder contribuir a la infraestructura de datos espaciales que se pretende crear. De acuerdo con TRUJILLO CABRERA¹⁴, el Registro de la propiedad puede comportarse como una infraestructura de datos espaciales, entendiendo esta como toda aquella estructura virtual en red integrada por datos georreferenciados y servicios interoperables de información geográfica, distribuidos en diferentes sistemas de información, accesible vía Internet con un mínimo de protocolos y especificaciones normalizadas que, además de los datos, sus descripciones mediante metadatos y los servicios interoperables de información geográfica, incluya las tecnologías de búsqueda y acceso a dichos datos; las normas para su producción, gestión y difusión; los acuerdos sobre su puesta en común, acceso y utilización entre sus productores y entre éstos y los usuarios; y los mecanismos, procesos y procedimientos de coordinación y seguimiento establecidos y gestionados de conformidad con lo dispuesto en la presente ley. Creemos, por tanto, que es indiscutible

13 Op. cit.

14 TRUJILLO CABRERA, Carlos, 2011, “La Directiva INSPIRE en España: ¿Registro o Catastro?” en SÁNCHEZ JORDÁN María Elena (ed.), *La Información Territorial en el Registro de la Propiedad: La incidencia en la Directiva INSPIRE y de las Bases Gráficas Registrales*, Navarra: Thomson Reuters, p. 51 y ss.

afirmar que el Registro de la Propiedad almacena datos espaciales, debido a que cada vez que un bien inmueble accede a esta institución por primera vez, queda descrito en el folio registral mediante referencias a una localización geográfica específica. Este Registro, además, se complementa con bases gráficas, las cuales se afianzaron tras la modificación en el año 2001 de la LH. Esta capa adicional de información territorial, convierte al Registro de la Propiedad en una infraestructura de datos espaciales.

TRUJILLO CABRERA¹⁵, sostiene también, que además de esto, es necesario que se cumpla con los requisitos del art. 4 de la Directiva INSPIRE, la cual dispone que:

“La presente Directiva se aplicará a los conjuntos de datos espaciales, que cumplan las siguientes condiciones:

a) se refieran a una zona sobre la que un Estado miembro tenga y/o ejerza jurisdicción;

b) estén en formato electrónico;

c) obren en poder de alguna de las partes que figuran a continuación, o de una entidad que actúe en su nombre:

i) una autoridad pública, después de ser producidos o recibidos por una autoridad pública, o sean gestionados o actualizados por dicha autoridad y estén comprendidos en el ámbito de sus actividades públicas,

ii) un tercero al que se hubiera facilitado el acceso a la red con arreglo a lo dispuesto en el artículo 12;

d) traten de uno o más de los temas recogidos en los anexos I, II o III.”

En primer lugar, señala esta Directiva que debe desarrollarse en una zona en la que España ejerza la jurisdicción. Con base en el artículo 1.2 LH podemos afirmar que el Registro de la Propiedad cumple este requisito, porque el artículo recién citado dispone lo siguiente: “Las expresadas inscripciones o anotaciones se harán en el Registro, en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles”. De tal enunciado entendemos que solo podrán inscribirse en el Registro fincas que se sitúen en territorio español.

En segundo lugar, la Directiva exige que los datos espaciales tengan constancia en formato electrónico. Podemos afirmar que el Registro de la Propiedad cumple este

15 Op. cit., p. 60.

requisito. De hecho, en la Ley Hipotecaria se establece lo siguiente: “Los libros de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles deberán llevarse por medios informáticos que permitan en todo momento el acceso telemático a su contenido” (artículo 238 LH). TRUJILLO CABRERA¹⁶ interpreta que, con la redacción de este artículo, el legislador busca no tanto proporcionar al Registro un archivo paralelo de carácter informático sino su sustitución del soporte papel por el formato digital.

El tercer requisito es que la información debe obrar en poder de alguna de autoridad pública, entendiéndose por ésta “a) el Gobierno o cualquier administración pública nacional, regional o local, incluidos los órganos públicos consultivos; b) Las personas físicas o jurídicas que ejercen, en virtud del Derecho interno, funciones administrativas públicas, en particular funciones o servicios específicos relacionados con el medio ambiente, y c) cualquier otra persona física o jurídica que asuma responsabilidades o funciones públicas o preste servicios públicos relacionados con el medio ambiente bajo la autoridad de una entidad o de una persona comprendida dentro de las categorías mencionadas en las letras a) o b)”. No existe ningún problema en afirmar que el Registro de la Propiedad cumple este requisito y encaja en la Directiva INSPIRE debido a que su función es realizada por funcionarios públicos, y además se encuentra dentro del Ministerio de Justicia.

Para finalizar el análisis de los requisitos, TRUJILLO CABRERA¹⁷, hace referencia al último de los que establece la Directiva INSPIRE: que se debe tratar uno o más de los temas recogidos en los anexos I, II o III de la misma. Estos anexos contienen una lista de datos espaciales, en las que a primera vista no encaja el Registro de la Propiedad: en cambio es más fácil encuadrar dentro de la Directiva INSPIRE al Catastro. De hecho, el apartado 6 del anexo I de la Directiva lleva por título: “Parcelas catastrales”. No obstante, si profundizamos en los antecedentes de esta Directiva y si tenemos en cuenta cómo evoluciona el tratamiento de la parcela catastral, se asemeja más a la ofrecida por el Registro de la Propiedad que a la del Catastro. TRUJILLO

16 TRUJILLO CABRERA, Carlos, 2011, “La Directiva INSPIRE en España: ¿Registro o Catastro?”, en SÁNCHEZ JORDÁN María Elena (ed.), *La Información Territorial en el Registro de la Propiedad: La incidencia en la Directiva INSPIRE y de las Bases Gráficas Registrales*, Navarra: Thomson Reuters, pp 62 y ss.

17 Op. cit.

CABRERA¹⁸, además afirma que es posible buscar acomodo al Registro de la Propiedad como parte del contenido de la lista de datos espaciales, pese a lo que a simple vista parece. Un ejemplo, puede ser el apartado 5 del anexo I, el cual se refiere a “las direcciones”. VÁZQUEZ ASENJO¹⁹ entiende que “es la única referencia que el texto de la Directiva INSPIRE hace al concepto de fincas registrales para referirse a uno de sus datos espaciales: el número identificador de la misma”.

III. REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

3.1 Función protectora del medio ambiente en el Registro de la Propiedad

Con la finalidad de proteger el medio ambiente, se han introducido progresivamente en nuestro ordenamiento jurídico una serie de leyes, como la Ley de Espacios Naturales, la Ley de Residuos y Suelos Contaminados o la Ley de Montes, las cuales han fomentado la creación de algunos registros administrativos específicos. Siguiendo a DELGADO RAMOS²⁰, entendemos que la finalidad de estos registros es la recopilación de información y control, aunque además algunos pueden producir ciertos efectos de protección jurídica, un ejemplo de ellos es el Registro de Aguas.

Asimismo, DELGADO RAMOS considera que se ha sabido aprovechar, aunque todavía hoy sólo en parte, la existencia de los registros propiamente jurídicos (propiedad inmueble, bienes muebles y Registro mercantil), que, aunque nacieron con una finalidad concreta, “la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario y mercantil”, ofrecen al legislador unas características idóneas para servir con eficacia a la protección del medio ambiente.

3.1.1 Análisis de la función protectora del medio ambiente del Registro

18 Op. cit.

19 VÁZQUEZ ASENJO, Óscar German, “Correspondencia registral de algunos conceptos básicos de la Directiva INSPIRE”, *Revista Aranzadi de Nuevas Tecnologías*, núm 18, Navarra, 2008, p. 37.

20 DELGADO RAMOS, *La protección registral del medio ambiente*, colección Cuadernos de Derecho registral, Colegio de Registradores de la propiedad y mercantiles de España, Madrid, 2007, p. 9 y ss.

de la propiedad en su condición de oficina pública

Si el Registro de la propiedad es elegido para esta función es porque cumple con una serie de características que lo distinguen de cualquier otro registro u oficina pública, tal y como reconoce DELGADO RAMOS²¹, a quien seguiremos en este punto.

En primer lugar, este Registro tiene una base territorial, es decir, almacena y puede proporcionar información sobre la superficie terrestre nacional. En este caso, el concepto de “superficie terrestre” engloba, además, el vuelo, subsuelo, y costas; así como las aguas continentales superficiales e incluso las subterráneas.

No abarca, en todo caso, la protección del ambiente atmosférico o la calidad del aire; y es que, para este caso en concreto, se creó un registro específico que fue denominado “Registro Nacional de emisión de gases de efecto invernadero”. Al tratarse de un registro público de carácter administrativo, dispone de su propia regulación, desarrollada por el Real Decreto Ley 5/2004, de 27 de agosto, por el que se legisla acerca del régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero. Como se establece en su introducción, aquél se creó tras la Directiva 2003/87/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de octubre de 2003, por la que se establece un régimen para el comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero en la Comunidad y por la que se modifica la Directiva 96/61/CE . Como explica su propia Exposición de motivos, *“constituye, dentro del Programa Europeo de Cambio Climático, la iniciativa más relevante de la Unión Europea (UE) para lograr que la Comunidad y sus Estados miembros puedan cumplir el compromiso de reducción de emisiones de gases de efecto invernadero, que asumieron al ratificar el Protocolo de Kioto en la Convención Marco de Naciones Unidas sobre el Cambio Climático, el 30 de mayo de 2002”*.

Todo lo contrario ocurre respecto a la protección de los mares: debido a que no existe ninguna legislación específica que proteja algo que cabría enmarcar tanto en materia de aguas territoriales como en las internacionales, podemos determinar que se encuentran “huérfanos” de protección.

Como segunda característica que hace idóneo al Registro de la propiedad para esta función nos encontramos con la especialidad de su organización, la cual sigue un modelo descentralizado, componiéndose de más de 900 oficinas repartidas por todo el

21 Op cit., 12 y ss.

territorio nacional. Esto no sólo permite que se aprecie cercanía (con todas las facilidades que ello conlleva), sino que además, la demarcación territorial existente entre oficinas acaba con la posibilidad de que pudiese surgir descoordinación a cualquier nivel.

En tercer lugar, no se puede ignorar el hecho de que, al ser una oficina pública, como tal estará a cargo de un funcionario especialmente cualificado, y ello redundará en la mayor eficiencia con la que esta función protectora se lleve a cabo.

Poniendo fin a esta enumeración, quiero mencionar la que bajo mi punto de vista es la característica más relevante en el tema que nos interesa: la que se refiere a los medios informáticos con los que cuenta este Registro. Y es que el Registro de la propiedad dispone de un archivo con documentos gráficos, elaborado al amparo del programa “Geobase”. Respecto a ello, DELGADO RAMOS reconoce al Registro de la Propiedad como “oficina de información medio ambiental” y esto se debe en parte a que “integrará la cartografía medioambiental, con la cartografía registral, y con otras cartografías tales como la catastral o la urbanística”²². La superposición de capas se realiza de forma sencilla gracias a los programas informáticos con los que cuenta el Registro de la propiedad. El mismo autor apunta que cada capa de información debe cumplir con los siguientes tres requisitos: en primer lugar, “que exprese la identidad de la fuente”; en segundo lugar, “que exprese la fecha”; y por último, “que esté georreferenciada, esto es, que se ajuste a un sistema de coordenadas geográficas”²³.

De todo ello, deducimos que el Registro de la Propiedad como oficina pública para la protección del medio ambiente se ha desarrollado de forma efectiva en la actualidad, aunque con disparidad en las distintas comunidades del territorio nacional, pues su funcionamiento está ligado con los convenios de colaboración del Registro de la propiedad con las administraciones públicas para respaldar la normativa existente en la materia y completar la información de la que disponga la administración.

3.1.2 Análisis de la función protectora del medio ambiente del Registro de la propiedad en su condición de institución jurídica.

Como afirma DELGADO RAMOS²⁴, el Registro de la propiedad en su condición

22 Op. cit., p. 15.

23 Op. cit., p. 16.

24 DELGADO RAMOS, *La protección registral del medio ambiente*, colección *Cuadernos de Derecho registral*, Colegio de Registradores de la propiedad y mercantiles de España, Madrid, 2007, p. 25 y ss.

de institución jurídica protege el medio ambiente mediante:

- El control previo de legalidad de los actos inscribibles a través de la calificación registral.
- El principio de legitimación registral.
- La enervación de la fe pública mediante las anotaciones preventivas de los expedientes de disciplina medioambiental.
- La posible afección legal y registral de la finca al pago de impuestos ecológicos.
- Los supuestos de colisión entre la protección de medio ambiente y la fe pública.

Como veremos a continuación, las dos primeras no presentan una excesiva complejidad. En cuanto al primer instrumento, cabe recordar que la inscripción registral es un requisito para determinados actos, lo que implica que su calificación la realice el Registro de la propiedad. Esto significa que, en el caso de que se produzca una alteración ambiental en ellos, debe tener conocimiento la Administración y actuar como se debiere; por ejemplo, en aquellos casos en los que un particular se excede en el límite de construcción que se prevea en su licencia, puesto que previamente se habrá estudiado su impacto medioambiental. Y respecto a la segunda figura, hace mención a que las inscripciones tienen una fuerte eficacia jurídica; y es precisamente por ello que la Administración debe registrar como de su propiedad aquellas zonas susceptibles de ser protegidas (véase costas, montes, ríos...).

La tercera vía también considero necesario desarrollarla: se refiere a que el Registro de la propiedad funciona como una garantía para la Administración debido a que, en el caso de que se cometa una infracción medioambiental, relacionada con una finca, permite conocer quién es el propietario (economía procedimental). Además, al conocerse la infracción será automáticamente anotada de forma provisional al inicio del procedimiento y de forma definitiva al término, otorgando eficacia jurídica al mismo. Ahora bien, se plantea la problemática de cuáles son las infracciones medioambientales que pueden ser objeto de garantía de este registro. Y por ello debemos acudir al art. 2 de la Ley 26/2007, de 23 de octubre, de Responsabilidad Medioambiental, donde se definen los “daños medioambientales” protegidos por la administración, los cuales son:

*“ a) **Los daños a las especies silvestres y a los hábitat**, es decir, cualquier daño que produzca efectos adversos significativos en la posibilidad de alcanzar*

o de mantener el estado favorable de conservación de esos hábitat o especies. El carácter significativo de esos efectos se evaluará en relación con el estado básico, teniendo en cuenta los criterios expuestos en el anexo I.

Los daños a las especies y a los hábitat no incluirán los efectos adversos previamente identificados, derivados de un acto del operador expresamente autorizado al amparo de lo establecido en las siguientes normas:

1.º El artículo 6.3 y 4 o el artículo 13 del Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitat naturales y de la fauna y flora silvestres.

2.º La normativa, estatal o autonómica, en materia de montes, de caza y de pesca continental, en el marco de lo establecido por el artículo 28 de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestres.

*b) **Los daños a las aguas**, entendidos como cualquier daño que produzca efectos adversos significativos tanto en el estado ecológico, químico y cuantitativo de las masas de agua superficiales o subterráneas, como en el potencial ecológico de las masas de agua artificiales y muy modificadas.*

A tales efectos se estará a las definiciones que establece la legislación de aguas.

No tendrán la consideración de daños a las aguas los efectos adversos a los que le sea de aplicación el artículo 4.7 de la Directiva 2000/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas.

*c) **Los daños a la ribera del mar y de las rías**, entendidos como cualquier daño que produzca efectos adversos significativos sobre su integridad física y adecuada conservación, así como también aquéllos otros que impliquen dificultad o imposibilidad de conseguir o mantener un adecuado nivel de calidad de aquélla.*

*d) **Los daños al suelo**, es decir, cualquier contaminación del suelo que*

suponga un riesgo significativo de que se produzcan efectos adversos para la salud humana o para el medio ambiente debidos al depósito, vertido o introducción directos o indirectos de sustancias, preparados, organismos o microorganismos en el suelo o en el subsuelo.”

No cabe duda de que los anteriores daños pueden verse reflejados en el Registro de la Propiedad, siendo el ejemplo más evidente el caso de los daños al suelo.

Por lo que se refiere a los casos de contaminación del suelo, VÁZQUEZ LAPUERTA²⁵, considera que el Registro de la propiedad es una institución utilísima para ciertos tipos de contaminación e inútil para otros. Entre éstos, todos los que no están vinculados a una finca: por ejemplo, una contaminación atmosférica derivada de un transporte de mercancías peligrosas, incluso aun cuando tenga su origen en un inmueble, se difunden más allá de sus límites: un derrame de purinas de una explotación porcina que llegue a un río próximo. Por el contrario, será útil en aquellos casos en los que haya un inmueble que sufre la contaminación y especialmente en el caso de suelos contaminados si en ellos concurre la actividad contaminante y el daño derivado de la contaminación. Compartimos la opinión de VÁZQUEZ LAPUERTA²⁶, según la cual el daño medioambiental que protege esta institución es el regulado por el apartado d) del artículo 2.1 de la Ley 26/2007, es decir, los daños al suelo.

AFONSO RODRÍGUEZ²⁷ también opina que este Registro es un instrumento eficaz para la protección del suelo por la propia estructura y configuración de esta institución, sumada a la integración de la cartografía medioambiental con la cartografía registral. El Registro de la Propiedad lleva a cabo esta función a través de la publicidad registral y efectos *erga omnes* de sus asientos, enervando así la posible buena fe del tercero que adquiere la finca. Por ello, considera que esta institución desarrolla en la actualidad “una función tutelar y garantista”, debido a que consigue que puedan llevarse a la práctica distintas políticas en el plano urbanístico y el medioambiental. La función

25 VÁZQUEZ LAPUERTA, Reynaldo “El Registro de la propiedad, los suelos contaminados y la finca como garantía de la responsabilidad medioambiental” , *Cuadernos del seminario Carlos Hernández Crespo* nº 24, Octubre - Diciembre 2009, p. 11 - 24.

26 Op cit.

27 AFONSO RODRÍGUEZ, María Elvira, 2013 “La publicidad registral al servicio de la protección medioambiental: El problema de la contaminación” en SÁNCHEZ JORDÁN María Elena (ed.), *El impacto de las Nuevas Tecnologías en la Publicidad Registral*, Pamplona: Thomson Reuters. p. 361 y ss.

protectora se lleva a cabo a través de notas marginales, donde aparece la declaración de sus propietarios de que en esa finca registral se está llevando a cabo una actividad potencialmente contaminante. Estas notas producen el efecto de dar a conocer esta información, es decir, efecto de publicidad – noticia. Establece SUÁREZ ARIAS²⁸ al respecto que los propietarios de los terrenos en que se realicen o se haya realizado alguna actividad potencialmente contaminante deben declararlo en las escrituras de transmisión de fincas. Esta obligación aparece regulada tanto en el artículo 27 de la Ley de Residuos como en el artículo 8 del Real Decreto de Suelos Contaminados. El mismo autor menciona que con dicha prohibición se persigue una doble finalidad: por un lado, poner en valor la finca, y por otro lado, impedir la aparición de terceros hipotecarios de buena fe que no puedan ser luego responsabilizados, por desconocer en un primer momento la situación de la finca. SUÁREZ ARIAS en términos generales considera que con la constancia registral se consigue: conocer el verdadero valor de la finca; responsabilizar de la descontaminación a todos los responsables legales, afectar a todos los titulares registrales, aunque no sean responsables de la descontaminación; evitar la aparición de terceros hipotecarios que puedan alegar desconocimiento; hacer completa la información registral.

Podría ser objeto de protección de este Registro, también, la contaminación acústica. HERNÁNDEZ PAIZ²⁹ opina que en este sentido sería ventajoso en muchos aspectos su publicación en el Registro de la propiedad, a través de los denominados “mapas de ruido”. Considera que esto provocaría numerosas ventajas; una de ellas es que los propietarios de las fincas registrales o futuros adquirentes pudiesen conocer este tipo de información medioambiental. Además resultaría de interés para la Administración Pública, debido a que, como también ocurría en el caso anterior, daría la posibilidad de sancionar a quienes cometen infracciones legales de este tipo, puesto que el responsable sería el propietario de esta finca.

3.2 La aparición de Geobase y el sistema Temple SIG REG

-
- 28 SUÁREZ ARIAS, Luis Alfredo, Jornadas de Información ambiental, abril 2005 (http://www.registradores.org/Medio_Ambiente/SUELOS_CONTAMINADOS_Y_REGISTRO_DE_LA_PROPIEDAD_2_.pdf) [Consulta: 7 de septiembre de 2014].
- 29 HERNÁNDEZ PAIZ, Elena, 2013 “Contaminación acústica y Registro de la Propiedad” en SÁNCHEZ JORDÁN María Elena (ed.), *El impacto de las Nuevas Tecnologías en la Publicidad Registral*, Pamplona: Thomson Reuters. p. 427 y ss.

Argumenta REQUEJO LIBERAL³⁰ que con la aparición de las nuevas tecnologías, el sistema de seguridad jurídica inmobiliaria basado en la descripción literaria se hace insuficiente, por lo que el Registro de la Propiedad aborda un proyecto que inicialmente se denomina Geo-base. Para llevar a cabo este proyecto, es necesario asignar a cada finca inscrita su representación gráfica a partir de datos gráficos existentes en soporte informatizado. Instalar esta herramienta no conlleva que automáticamente se asigne la representación gráfica de cada una de las fincas inscritas en el Registro de la Propiedad, sino que esto será tarea del registrador. Dicha labor podrá realizarse con la colaboración de una oficina técnica que disponga de los medios tecnológicos y personales adecuados.

REQUEJO LIBERAL³¹ sitúa el inicio del desarrollo normativo referente a la descripción gráfica de las fincas en el Registro de la Propiedad en la Resolución de la Dirección General de los Registros y Notariado de 31 de agosto de 1987, que establece que: “se dispondrá progresivamente de una base gráfica a escala unificada” donde el Registrador podrá asignar a una finca su representación gráfica por propia iniciativa o cuando el propietario se lo haya indicado. Tras esta disposición, se introduce una reforma del Reglamento Hipotecario (el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre), que con su modificación de la Regla 4ª del artículo 51 del Reglamento Hipotecario, le ofrece una nueva opción al registrador: la de identificar la finca incorporando al título una base gráfica de esta. Sin embargo, esta reforma fue declarada nula (Sentencia del Tribunal Supremo (Sala 3.ª) de 31 enero 2001).

En nuestro país, REQUEJO LIBERAL³² señala que uno de los primeros pasos que se siguió para dotar a los Registros de la Propiedad de Bases Gráficas de fincas inscritas fue el Convenio de Cooperación para la realización de Cartografía Informatizada e Intercambio de información entre la Dirección General del Catastro, la Dirección General del Registros y del Notariado y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de noviembre de 1999. Tras este acuerdo se le encargó al Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles la labor de adquirir y elaborar programas informáticos con la finalidad de aplicarlos en los Registros de la Propiedad a las fincas inscritas.

30 REQUEJO LIBERAL, Jorge, 2007 *Descripción geográfica de las fincas en el Registro de la Propiedad (Geo-base)*, Valladolid, Lex Nova p. 31 y ss.

31 Op. cit.

32 Op. cit.

Geo-base nace pues, según recalca REQUEJO LIBERAL³³, producto de estas disposiciones y de la necesidad de que exista una verdadera identificación de las fincas. Su regulación se aborda por la Dirección General de los Registros y del Notariado con la Instrucción de 2 de marzo de 2000.

DELGADO RAMOS³⁴ expone al respecto que en cada Registro de la Propiedad en España se ha implantado un programa informático de procesamiento llamado Geobase, el cual ofrece una representación fotográfica y topográfica de todo el territorio de cada Registro de la propiedad, para sobre ella poder superponer distintas capas de información territorial. Así, aunque cada capa de información proceda de una fuente diferente, exprese una información distinta, y persiga unos efectos distintos, todas ellas, si están correctamente georreferenciadas, es decir, si contienen las coordenadas geográficas precisas de cada punto, y están digitalizadas, quedan perfectamente integradas sobre una misma realidad física, el territorio, e interrelacionadas, de modo que pueden ser visualizadas u ocultadas a voluntad gracias al programa informático que las procesa.

El proyecto de Geo-base, en la actualidad, toma el nombre de Temple SIG REG. Este sistema da soporte a las bases gráficas registrales³⁵. Tiene como objetivo la representación gráfica de un sistema de bases registrales, inscritas en el Registro de la Propiedad. Además Temple conseguirá que por primera vez los registradores de la propiedad consigan ver sobre qué finca realizan las inscripciones, puesto que sin este sistema realizan las inscripciones sobre la mera identificación literaria de la finca, GÓMEZ AVILÉS³⁶ sostiene que esto provoca dificultades en la práctica y pone como ejemplo que a los interesados les resulta complicado poder conocer datos como el suelo que están comprando y, además, a los empleados, a la hora de despachar determinados documentos, les obstaculiza la comprensión de determinadas situaciones como

33 Op cit.

34 DELGADO RAMOS, Joaquín, “Efectos jurídicos de la delimitación gráfica de las fincas en el Registro de la Propiedad”, 2007, <http://www.notariosyregistradores.com/PERSONAL/PROPIEDAD/basesgraficas-efectosjuridicos.htm>, [Consulta: 21 agosto de 2014].

35 Novenas Jornadas Internacionales de gvSIG, <http://Templesigreg.wordpress.com/2014/01/14/disponible-el-video-de-la-ponencia-en-las-9as-jornadas-internacionales-gvsig/>, 2014, [Consulta: 8 de agosto 2014].

36 GÓMEZ AVILÉS, Víctor, 2013 “Explicación de la mecánica en la tarea de localización, configuración, validación e impresión de las Bases Gráficas registrales”, en SÁNCHEZ JORDÁN María Elena (ed.), *El impacto de las Nuevas Tecnologías en la Publicidad Registral*, Pamplona: Thomson Reuters. p. 483 y ss.

constitución de servidumbres, agrupaciones, segregaciones o proyectos de reparcelación.

Temple SIG REG usará la información registral disponible y además utilizará la información pública disponible en internet, como los servicios de mapas WMS que mejorará el sistema Geobase. GÓMEZ AVILÉS avanza también que los empleados del Registro de la propiedad dispondrán de un dibujo o línea perimetral del suelo de la finca, lo que significa que presentarán a la firma un documento público acompañado con el dibujo de la finca registral. Este autor entiende que esta sería la “Base gráfica registral”.

Las operaciones que se llevan a cabo con este sistema son³⁷:

- Localización de la finca
- Configuración de la base gráfica
- Validación en el sistema
- Coordinación de los datos que figuran en el Registro de la propiedad y en el Catastro.

En cuanto a la localización de la finca, en un folio registral aparece una información descriptiva y otros datos. En la información descriptiva, la calle, número, referencias catastrales, linderos. Para la localización de la finca lo más relevante es la información descriptiva. En el sistema de información geográfica el sistema Temple introduce un módulo de búsqueda y localización que pretende localizar todos los parámetros que encontrábamos en el folio registral como referencias catastrales. Una vez localizados todos los parámetros para asegurarnos que coincide con ese territorio la finca que se pretende delimitar, se procede a la configuración.

La configuración es la delimitación gráfica y representación alfanumérica de la finca. La delimitación gráfica se refiere a la edición del perímetro. Con el sistema Temple se facilita esta tarea debido, por una parte, al autoajuste por colindantes, esto es, no puedes seleccionar el terreno que ya ha sido guardado para otra finca.

Por otra parte, copia la geometría de Catastro, es decir, puede partir de fincas delimitadas previamente. Luego se procede a la configuración alfanumérica: Metadatos de validación, permiten dar validez a la finca. Los metadatos de configuración, permiten

³⁷ GÓMEZ AVILÉS, Op. cit p. 486.

explicar cómo se han configurado los linderos y por último, los criterios de provisionalidad son metadatos si indicar las causas por las que el registrador no dará validez a esta base gráfica registral, en caso de que así sea.

En la validación, el registrador de la propiedad bajo su responsabilidad dará validez registral a la finca. En el sistema Temple, este estado se representa a través de una leyenda. Este sistema le facilita la tarea de validación al registrador y también permitirá navegar y acceder fácilmente a aquellas fincas que se encuentran en estado de validación. Facilita además la realización de zoom en la zona y le muestra todos los metadatos existentes en relación a ésta lo que llevará al registrador a tomar la decisión final. Esto también permite que el registrador pueda observar anomalías medioambientales. Por tanto, este sistema entendemos es otro mecanismo más con los que cuenta el Registro de la propiedad para proteger el medio ambiente.

Coordinación con Catastro: permite contrastar la información que figura en ambas instituciones. Con ello se permite informar al interesado de cuál es el estado en cada una de ellas. El sistema Temple ofrece un panel con la información de ambas instituciones.

En Temple SIG REG podemos, por tanto, localizar la finca en el territorio, podemos configurarla gráfica y alfanuméricamente, el registrador podrá validarla y finalmente podemos coordinar los datos en el Registro y en el Catastro.

Podemos, además, adjuntar información de interés a la base gráfica, analizar su entorno medioambiental, con dos módulos de consulta medioambiental e información asociada, análisis de datos económicos mediante la valoración y generar informes con toda la información que hemos manejado en los módulos anteriores.

La función que más nos interesa es la de consulta medioambiental e información asociada: este módulo permite desarrollar multitud de cartografía junto a la base gráfica registral. La cartografía que se maneja depende del Registro de la Propiedad, suele versar sobre deslinde marítimo-terrestre, zonificaciones acústicas, reservas naturales, explotaciones agrarias...

Con este sistema, además se permite realizar informes de todas las materias que se han desarrollado anteriormente. Se torna interesante en cuanto a la materia medioambiental, debido a que gracias a ello se produce una protección más efectiva del medio ambiente por parte del Registro de la propiedad.

Sobre este tema se pronuncia PIQUERAS BARTOLOMÉ³⁸, quien explica las ventajas que proporciona el programa Temple SIG REG, el cual podría ser una solución a la hora de encontrar un sistema efectivo para la asociación de diferentes capas de información y generar documentación que permita certificar diferentes realidades territoriales. Esto se debe a que con las herramientas de las que dispone este sistema se permite visualizar, configurar e imprimir plantillas de documentos, de una forma que facilita su estudio y certificación de la propiedad registral.

Otra ventaja de este sistema, dada por PIQUERAS BARTOLOMÉ³⁹, es que se podría utilizar múltiples formatos de cartografía, lo que permitiría al Registro de la Propiedad utilizarla como capas de información asociada. Esta variedad de formatos de cartografía implica que estas capas de información podrán provenir tanto de centros cartográficos y organismos internacionales como de despachos de arquitectos, topógrafos o empresas especializadas con las que colabore.

PIQUERAS BARTOLOMÉ señala también que con una instalación de Temple SIG REG se podrán visualizar todas aquellas capas de información que estén vinculadas a una finca registral, y con ello, al seleccionar una finca podremos ver cierta información de la finca, como por ejemplo: nos podrá indicar que la finca registral se encuentra cerca de una zona húmeda y de especial protección de aves, si se encuentra cerca de una línea de costa, y otra información relevante desde el punto de vista medioambiental.

3.3 Las bases gráficas registrales

La Ley Hipotecaria en su artículo 9.1, según redacción dada por la disposición adicional 28 Ley 24/2001, de 27 de diciembre, permite completar la identificación de la finca mediante la incorporación al título inscribible de una base gráfica, o mediante su definición topográfica con arreglo a un sistema de coordenadas geográficas referido a las redes nacionales geodésicas y de nivelación en proyecto expedido por técnico competente. Además dispone en su inciso final el art. 9.1 LH que *“los Registradores dispondrán de aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas que*

38 PIQUERAS BARTOLOMÉ, Pablo, “Información asociada a Base Gráfica Registral”, en SÁNCHEZ JORDÁN María Elena (ed.), *El impacto de las Nuevas Tecnologías en la Publicidad Registral*, Pamplona: Thomson Reuters. p. 501 y ss.

39 Op. cit. p. 511.

permitan su coordinación con las fincas registrales y la incorporación a éstas de la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente”.

VÁZQUEZ ASENJO⁴⁰, considera las bases gráficas en sentido estricto como “*aquella base gráfica que permite la coordinación con las fincas registrales para permitir incorporar a estas las calificaciones administrativas correspondientes*”⁴¹,

Las bases gráficas registrales suponen numerosas ventajas en el sistema registral, y las analizaremos siguiendo a VÁZQUEZ ASENJO⁴², quien establece que el sistema de bases gráficas registrales es útil por las siguientes razones:

- Evita la doble inmatriculación, debido a que al encontrarse la finca representada gráficamente, por mucho que cambie su descripción literaria o su número de referencia catastral no habrá posibilidad de dobles inmatriculaciones, ya que el registrador de la propiedad se daría cuenta de que se está produciendo un solapamiento.
- Cambia la apreciación registral del concepto “exceso de cabida”, porque es más fácil a partir de ahora para el registrador conocer la verdadera superficie de la finca.
- Evita superficies sin adjudicar en proyectos urbanísticos, es decir, se evita la defectuosa fórmula de ir parcelando a través de sucesivas segregaciones de una finca matriz hasta agotar su superficie, sin tener nunca conocimiento exacto de cuál es realmente la entidad pendiente de segregación.
- Es el único medio de representar fincas discontinuas y viales, porque al encontrarse georreferenciada la finca de carácter lineal y representada gráficamente ésta queda preservada de las invasiones que se produzcan de carácter (registral y de hecho) que se puedan producir a lo largo de la historia.
- Es la única forma de representación del planeamiento urbanístico. Esto facilita conocer si la ejecución del proyecto urbanístico que se ha planeado

40 VÁZQUEZ ASENJO, Óscar Germán, 2009, *La información territorial asociada a las Bases Gráficas registrales*, Valencia, Tirant Lo Blanch p. 38 y ss.

41 Op. cit. p. 38.

42 VÁZQUEZ ASENJO, “Utilidades del sistema de bases gráficas registrales para la técnica de calificación registral”, <http://www.notariosyregistradores.com/CORTOS/2009/13-Geobase.htm>, 2009 [Consulta: 21 agosto de 2014].

se ajusta a la descripción de las parcelas que figuran inscritas como fincas.

- Además, comprueba la veracidad de las agrupaciones y refleja las segregaciones y restos sin temor a equivocación y es la única forma de determinar en qué medida los deslindes administrativos afectan a las fincas registrales.
- Esta estructura consigue evitar la pérdida de localización de fincas por ruptura en su tracto, con lo que garantizada su localización en cualquier momento histórico posterior.
- Es el medio de evaluación del estado de inmatriculación territorial de fincas y permite acumular la evolución histórica de la descripción de fincas.
- Permite asociar a la información registral el resto de información territorial, sobre la cual nos centraremos en el próximo epígrafe.

GRAGERA IBÁÑEZ⁴³ también se pronuncia al respecto, y entiende que la identificación de fincas es un proyecto que solucionaría problemas de coordinación que existen en la actualidad. Pone como ejemplo que un mismo inmueble en un mismo Estado puede tener distinta delimitación física según se trate del registro jurídico o registro económico y fiscal, lo que constituye una grave disfunción del sistema inmobiliario y acarrea importantes inconvenientes, como aumento de costes de transacción, disminución de eficacia de acción administrativa de carácter territorial y con ello la seguridad jurídica del sistema.

IV. LA INFORMACIÓN ASOCIADA A LAS BASES GRÁFICAS REGISTRALES, CON ESPECIAL ATENCIÓN A LA INFORMACIÓN AMBIENTAL

VÁZQUEZ ASENJO⁴⁴ proporciona la siguiente definición de la información asociada: “el conjunto de especiales consideraciones jurídicas de partes determinadas

43 GRAGERA IBÁÑEZ, Gabriel, “Las bases gráficas registrales: La historia de un proyecto por definir” en SÁNCHEZ JORDÁN María Elena (ed.), *El impacto de las Nuevas Tecnologías en la Publicidad Registral*, Pamplona: Thomson Reuters. p. 133 y ss.

44 VÁZQUEZ ASENJO, Óscar Germán, “De la información asociada a la inscripción gráfica registral” en SÁNCHEZ JORDÁN María Elena (ed.), *El impacto de las Nuevas Tecnologías en la Publicidad Registral*, Pamplona: Thomson Reuters. p. 71 y ss.

del territorio, sancionadas oficialmente y de las cuales resultan condiciones restrictivas o expansivas al dominio delimitador de las fincas registrales”⁴⁵.

Otra definición de la información asociada nos es dada por AGUILERA ANEGÓN⁴⁶, para quien podemos entender por información territorial asociada aquellas especiales calificaciones jurídicas de sectores determinados del territorio, representadas geográficamente por las autoridades públicas que las generan, publicadas oficialmente o en su caso comunicadas al Registro de la Propiedad y de las cuales resultan condiciones restrictivas o expansivas al dominio delimitador de las fincas registrales.

VÁZQUEZ ASENJO⁴⁷ nos ofrece además una clasificación de esta información en dos grados de integración diferentes, según el grado de fuerza que puedan tener en la publicidad que desde el Registro se emite: la información territorial asociada de modo simple y la información territorial asociada de modo compleja.

La información territorial asociada simple es el primer escalón en la técnica de asociación gráfica registral. Los autores de estas capas de información no asumen gran responsabilidad debido a que esta información es proporcionada por otras administraciones públicas. Este tipo de información se compone de tres características: es meramente informativa, no produce más efectos que informar, lo que provoca que pueda destruir la buena fe del tercero que adquiere la finca; esta información es el producto de contraste de informaciones; y ésta es la única que aparece señalada en la ley, concretamente en el art. 9.1 LH. VÁZQUEZ ASENJO⁴⁸ expone que esta información nos permite asociar a la información registral el resto de información territorial, con ello se refiere a que esta información permitirá al Registrador manifestar que, sobre la misma parte del territorio sobre el que afirma existir una finca registral, existe otra Administración que afirma determinadas circunstancias que podrían afectar al derecho de propiedad allí declarado.

Esto significa que en el momento de la inscripción de una finca registral debe

45 VÁZQUEZ ASENJO, Óscar Germán, Op.cit., p. 71.

46 AGUILERA ANEGÓN, Gonzalo, “Información territorial asociada y calificación registral”, *Cuadernos ambientales de la Propiedad*, nº1, enero 2011.

47 VÁZQUEZ ASENJO, Óscar Germán, “De la información asociada a la inscripción gráfica registral” en SÁNCHEZ JORDÁN María Elena (ed.), *El impacto de las Nuevas Tecnologías en la Publicidad Registral*, Pamplona: Thomson Reuters. p. 71 y ss.

48 VÁZQUEZ ASENJO, “Utilidades del sistema de bases gráficas registrales para la técnica de calificación registral”, <http://www.notariosyregistradores.com/CORTOS/2009/13-Geobase.htm>, 2009 [Consulta: Viernes 21 agosto de 2014].

tenerse en cuenta, además de la información territorial que sea susceptible de ser inscrita directamente en el Registro por los procedimientos registrales generales, la información territorial que sea susceptible de asociarse.⁴⁹.

La información territorial asociada compleja se diferencia de la anterior en que aquella sólo consistía en superponer una capa de información territorial sobre la base gráfica de una finca registral. En la asociación compleja, se analiza la llamada “interoperabilidad” y permite regularizar situaciones confusas, incoherentes o contradictorias. VÁZQUEZ ASENJO⁵⁰ entiende que la interoperabilidad tiene lugar “cuando conjuntos de datos espaciales representables sobre imágenes del territorio, sin intervención manual repetitiva, se combinan de tal manera que dicha combinación produce como resultado un aumento de valor cualitativo en la información suministrada”⁵¹. Para que pueda hablarse de interoperabilidad es necesario, en primer lugar que puedan combinarse los tipos de información. En segundo lugar, que sea información tramitada por procesos informáticos. Y, por último, el resultado de tal combinación debe considerarse coherente y que suponga un “aumento de valor añadido”.

Este autor nos expone que la información compleja nos permite regularizar “situaciones confusas, incoherentes o contradictorias”. Concretamente, éste nos indica que la regularización significa “aplicar medidas que favorecen la convergencia o armonización de datos, a través de una sede transaccional común”. Para que pueda hablarse de asociación compleja es necesario que la administración que ofrece esta información la suministre de manera constante a un sitio común accesible.

La información asociada compleja provoca efectos con mayor trascendencia que la simple, recordemos que los efectos de esta última eran básicamente informativos. VÁZQUEZ ASENJO nos pone el ejemplo de los deslindes: en este caso la línea de deslinde que aparezca en la base gráfica registral constituiría el verdadero deslinde y no sólo la interpretación o traducción gráfica de una delimitación alfanumérica.

VÁZQUEZ ASENJO⁵² también analiza la información asociada, a través de una

49 AGUILERA ANEGÓN, Gonzalo, “Información territorial asociada y calificación registral”, *Cuadernos ambientales de la Propiedad*, nº1, enero 2011.

50 Op. cit.

51 Op. cit., p.73.

52 VÁZQUEZ ASENJO, Óscar Germán, 2009, *La información territorial asociada a las Bases Gráficas registrales*, Valencia, Tirant Lo Blanch p. 65 y ss.

serie de caracteres que expondremos a continuación:

- Es una información no inscrita en el Registro de la Propiedad, puesto que el mismo autor establece que la información territorial asociada es aquella que aún siendo susceptible de inscripción registral, no se halla inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Esta información puede tratarse de información genérica o de información específica. Esto se debe a que ésta no tiene la importancia que se le exige a la información registral tradicional. Es por esta razón que el principio de calificación registral y la responsabilidad del Registrador de la Propiedad, al respecto, se halla muy limitada.
- Además, afirma VÁZQUEZ ASENJO que la información asociada se divide en información de puntos, información de líneas o información poligonal y define los términos del siguiente modo. La información territorial de carácter puntual como aquella que se localiza en un punto exacto del territorio y que por ello afecta solo y a toda la finca registral dentro de la que se encuentra, cualquiera que sea la magnitud o medida territorial que dicha información puntual pueda adoptar. Diferente a este tipo de información está el lineal, el cual lo define como “un tipo de información territorial que afecta de manera muy diferente al contenido de la base gráfica de la finca registral. Pone este autor como ejemplo el deslinde marítimo terrestre o el planeamiento urbanístico determinado por el plan general municipal de un ayuntamiento. Y, por último, define la información poligonal, de la cual expone lo siguiente: consiste en un polígono de información perfectamente contrastable con la base gráfica registral. Como ejemplos cita las parcelas catastrales o las parcelas urbanísticas, cuya delimitación es coincidente con la base gráfica registral.
- Otro de los caracteres que expone acerca de la información territorial asociada es que debe ser necesariamente actual, es decir, que es necesario que se actualice la información según se vaya inscribiendo, pues si no corre el riesgo de tener solamente efectos a nivel interno y pierda el carácter público.

- También afirma que esta información debe ser bidireccional, esto es, que la información que posee el Registro de la Propiedad pueda influir o ayudar a completar a otras administraciones tanto como la información de esas administraciones lo hace en el Registro de la Propiedad. Esto resulta muy útil cuando la Administración necesite conocer el contenido de los libros del Registro de la Propiedad para configurar o desarrollar su propia información y actuación territorial.

4.1 Información ambiental asociada a las bases gráficas registrales.

Recientemente, en el ámbito del Derecho Internacional se han publicado gran cantidad de tratados y convenios interestatales con el fin de proteger de forma especial determinados territorios. CAPOTE PÉREZ⁵³ expone un ejemplo de ellos, la Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial Cultural y Natural de 23 de noviembre de 1972, la cual se realiza con motivo de preservar el medio ambiente “*ante la amplitud y la gravedad de los nuevos peligros que les amenazan, incumbe a la colectividad internacional entera participar en la protección del patrimonio cultural y natural de valor universal excepcional prestando una asistencia colectiva que sin reemplazar la acción del Estado interesado la complete eficazmente*” (considerando inicial de la Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial Cultural y Natural de 23 de noviembre de 1972). Dicha convención impone una triple obligación para los Estados firmantes: de identificación y delimitación, de protección y conservación, y de rehabilitación del patrimonio natural, término que define la misma en su art. 2, en el que se dispone que: “*se consideran patrimonio natural*”:

Los monumentos naturales constituidos por formaciones físicas y biológicas o por grupos de esas formaciones que tengan un valor universal excepcional desde el punto de vista estético o científico,

Las formaciones geológicas y fisiográficas y las zonas estrictamente delimitadas que constituyan el hábitat de especies animal y vegetal amenazadas, que tengan un valor universal excepcional desde el punto de vista estético o científico,

⁵³ CAPOTE PÉREZ, Luis Javier, “Registro de la Propiedad, Bases Gráficas y protección del patrimonio natural”, en SÁNCHEZ JORDÁN María Elena (ed.), *El impacto de las Nuevas Tecnologías en la Publicidad Registral*, Pamplona: Thomson Reuters. p. 345 y ss.

Los lugares naturales o las zonas naturales estrictamente delimitadas, que tengan un valor universal excepcional desde el punto de vista de la ciencia, de la conservación o de la belleza natural.

En nuestro ordenamiento jurídico se encuentra regulados los espacios naturales por la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del patrimonio natural y de la biodiversidad. Señala CAPOTE PÉREZ⁵⁴ que en el Preámbulo de dicha ley se habla de la necesidad de proteger los espacios naturales utilizando para ello diversos medios: uno de estos involucra al Derecho inmobiliario registral, el cual a través de sus herramientas podría identificar esos espacios geográficos que legalmente se protegen, lo que nos conduce a las infraestructuras de datos espaciales y a las bases gráficas registrales.

Plantea además CAPOTE PÉREZ⁵⁵ que el Registro de la Propiedad ayuda en la protección medioambiental también a través del control registral de las transmisiones y adquisiciones de derechos reales sobre bienes inmuebles que formen parte del patrimonio natural. Siguiendo al mismo autor analizaremos las restricciones que publica el Registro de la Propiedad al respecto:

Una restricción de carácter fáctico, se refiere a la limitación de uso sobre los inmuebles en los territorios declarados como espacios naturales.

Y una limitación de carácter jurídico, se refiere con ello a que la Comunidad Autónoma donde se ubique el espacio natural gozará de derechos de adquisición preferente. Es aquí donde interviene el Registro de la Propiedad, puesto que no podrá transmitir derechos reales de tal clase sin antes habérselo notificado a la Comunidad Autónoma y sin que ésta acredite que ha tenido la posibilidad de ejercer los derechos de tanteo y retracto.

MARTÍNEZ ESCRIBANO⁵⁶ apunta al respecto que por esta limitación que sufren los bienes inmuebles protegidos es indispensable que los ciudadanos conozcan la información medioambiental y urbanística de un determinado terreno: es por ello que el Registro de la Propiedad debe otorgar información al respecto, es decir, el registrador debe ir más allá de la descripción de las fincas y añadir a las bases gráficas registrales, información relativa a los derechos y obligaciones del titular.

54 Op. cit

55 Op. cit.

56 MARTÍNEZ ESCRIBANO, Celia, “Información asociada a las Bases Gráficas registrales: Su posible valor jurídico”, en SÁNCHEZ JORDÁN María Elena (ed.), *El impacto de las Nuevas Tecnologías en la Publicidad Registral*, Pamplona: Thomson Reuters. p. 333 y ss.

Expone MARTÍNEZ ESCRIBANO⁵⁷ las consecuencias de la existencia de bases gráficas registrales que carecen de esta información adicional, y es que esto ha provocado que ciertas fincas que en realidad pertenecen al dominio público hayan quedado inscritas a favor de un particular como si de un supuesto de propiedad privada se tratara, e incluso se han construido sobre estos terrenos edificios ilegales que posteriormente se han inscrito en el Registro de la Propiedad, porque la falta de información en éste ha hecho que el registrador no advirtiese la ilegalidad de la construcción.

Apunta MARTÍNEZ ESCRIBANO⁵⁸ que en el caso de que existiesen unas bases gráficas con la información debida ayudaría a que se evitaran este tipo de casos, con el efecto protector que esto tendría en el medio ambiente, debido a que el registrador detectaría en mayor número de casos las infracciones legales. Además de ello también tendría alcance sobre los terceros que solicitasen información sobre la finca, pues supondría una mayor transparencia y mejor toma de decisiones sobre el hecho de la adquisición y la determinación del precio.

Tras abordar este tema se nos plantea la siguiente cuestión: ¿cuál sería el valor jurídico de la información medioambiental que proporcionan las bases gráficas registrales? MARTÍNEZ ESCRIBANO⁵⁹ analiza esta cuestión: a simple vista, la información medioambiental parece tener meros efectos informativos, esto se debe a que no consideramos a esta información estrictamente registral, la cual sí tiene efectos de fe pública registral. En este caso y con intenciones de proteger el medio ambiente se deberá establecer la obligación de practicar una nota marginal en el folio de cada una de las fincas que forman parte de un espacio natural protegido, para aumentar la seguridad jurídica. Al proporcionarse a través de una nota marginal, podría disponer ésta de efecto de oponibilidad, lo que conllevaría que poseería unos efectos jurídicos más potentes de los que le atribuíamos al comienzo del párrafo. MARTÍNEZ ESCRIBANO⁶⁰ también analiza qué sucedería en el caso de que esta información tuviese efectos de fe pública registral, y concluye que resultaría excesivo, ya que en el caso de que dicha información fuese errónea sería inatacable y además no se ampara en los términos que marca el art. 34 LH. Por tanto, entendemos que debe encuadrarse entre los dos primeros efectos

57 Op. cit.

58 Op. cit.

59 Op. cit.

60 Op. cit.

nombrados, es decir, efectos de mera publicidad – noticia o de oponibilidad pero en ningún caso efectos de fe pública registral.

4.2 La ecoetiqueta o cédula ambiental

Por otra parte, TRUJILLO CABRERA Y GARCÍA GARCÍA⁶¹ indican que otro argumento importante al afirmar que este Registro protege el medio ambiente como resultado de la globalización de las funciones que ha asumido el Registro de la Propiedad en sus últimos años. Como hemos nombrado anteriormente, son varios los textos legales europeos, (uno de ellos la Directiva INSPIRE) que han contribuido a crear una nueva concepción del Registro de la Propiedad. Gracias a ello se constituyen nuevos instrumentos de publicidad que ayudan a proteger el medio ambiente. Uno de ellos es la “ecoetiqueta” o “cédula ambiental”.

La ecoetiqueta consistiría en un “*sello de calidad ambiental registral, concedido por el Registro de la Propiedad (a la finca registral, y tras un estudio realizado por el Registrador) la información territorial asociada a esa base registral ,... conectará al titular con la Administración autora de los distintos datos territoriales, y que permitirá conocer el grado de sostenibilidad de la finca registral..*”⁶² FANDOS PONS⁶³, establece también, las características que debe presentar la finca registral para poder ser ecoetiquetada:

- Suelo como recurso natural limitado. La finca registral se desarrolla sobre este recurso natural, esto significa que los derechos que se tengan sobre él han de ejercitarse de forma sostenible.
- De propiedad privada.
- Delimitada por la pertenencia a un titular.
- Identificable en su realidad física y jurídica. Es decir, la descripción literaria representada en los libros registrales debe tener una traducción gráfica sobre

61 TRUJILLO CABRERA, Carlos y GARCÍA GARCÍA, Juan Antonio, “¿Nuevas funciones del Registro de la Propiedad? Sobre la Cédula Ambiental Registral, Ecoetiquetas de Fincas Registrales e instrumentos similares”, en SÁNCHEZ JORDÁN María Elena (ed.), *El impacto de las Nuevas Tecnologías en la Publicidad Registral*, Pamplona: Thomson Reuters. p. 117 y ss.

62 FANDOS PONS, Pedro “*la ecoetiqueta de la finca registral*”, http://www.conama9.conama.org/conama9/download/files/AEs/987984756_doc_PFandos.pdf [Consulta: 7 de septiembre 2014].

63 FANDOS PONS, Pedro “La seguridad jurídica que presta el Registro de la Propiedad tras la implantación del programa informático Temple SIG REG”, en SÁNCHEZ JORDÁN María Elena (ed.), *El impacto de las Nuevas Tecnologías en la Publicidad Registral*, Pamplona: Thomson Reuters. p. 185 y ss.

el territorio.

- La información asociada delimita el poder del propietario; desarrollo sostenible. El Registro de la Propiedad puede asociar a la base gráfica de la finca información territorial, lo que implicaría un aumento en la calidad de la información de la que dispondrían los posibles adquirentes.

TRUJILLO CABRERA y GARCÍA GARCÍA⁶⁴ define la “*cédula ambiental*” como un certificado que emitiría el Registrador de la propiedad sobre la consulta o visualización de la capa de información territorial asociada a la finca registral, de cuál es la situación jurídica de la finca registral o sobre cuáles son las características o el régimen jurídico aplicable a la finca registral de acuerdo con los actos que las distintas Administraciones públicas han producido sobre la citada finca.

Amplía de manera considerable los medios de los que dispone el Registro de la Propiedad para la protección medioambiental. TRUJILLO CABRERA y GARCÍA GARCÍA⁶⁵ consideran necesario para que se produzcan los efectos deseados que la “*cédula ambiental*” se halle relacionada con una finca en concreto. Por esta razón es necesaria la intervención del registrador, para que se produzca de forma efectiva la identidad de una determinada parcela – inmueble con una determinada finca registral.

Al hablar de estos instrumentos, es ineludible hacer referencia al denominado “Sello Registral de Calidad Ambiental” (SERCA). HERNÁNDEZ TORRES⁶⁶, lo define como “*un distintivo de calidad otorgado por el Registro de la Propiedad que acredita la eficiencia ecológica de la finca registral*”, por lo que consideramos a raíz de su descripción que se trata de una “ecoetiqueta”

Este tipo de información no produciría, *a priori*, más efectos que el de su publicidad. Sin embargo, plantea HERNÁNDEZ TORRES⁶⁷ que la información medioambiental de este tipo contribuiría a elevar el valor económico de las fincas registrales. Para ello considera necesaria la implantación en el Registro de las nuevas

64 TRUJILLO CABRERA, Carlos y GARCÍA GARCÍA, Juan Antonio, “¿Nuevas funciones del Registro de la Propiedad? Sobre la Cédula Ambiental Registral, Ecoetiquetas de Fincas Registrales e instrumentos similares”, en SÁNCHEZ JORDÁN María Elena (ed.), *El impacto de las Nuevas Tecnologías en la Publicidad Registral*, Pamplona: Thomson Reuters. p. 117 y ss.

65 Op. cit.

66 HERNÁNDEZ TORRES, Estefanía “Protección, fomento y enriquecimiento del Patrimonio cultural: El sello registral de calidad ambiental” en SÁNCHEZ JORDÁN María Elena (ed.), *El impacto de las Nuevas Tecnologías en la Publicidad Registral*, Pamplona: Thomson Reuters. p. 407 y ss.

67 Op. cit.

tecnologías.

Para que se produzca la concesión de este distintivo es necesario que la finca cumpla unos determinados requisitos. VÁZQUEZ ASENJO⁶⁸ describe el procedimiento y lo desglosa en los siguientes trámites: comenzará a instancia de parte y, una vez presentada la solicitud, se hará entrega al propietario de una certificación que especificará los requisitos necesarios para poder obtener esta concesión y la forma de acreditarlos. Finalmente, el Registrador calificará esta declaración y, si es favorable, la nota marginal de solicitud se convertirá en nota marginal de concesión del sello.

HERNÁNDEZ TORRES⁶⁹ señala que son tres los principales efectos que la concesión del SERCA proporcionaría: incentivos y beneficios concretos para fincas y empresas; aumento de valor de la finca y generación de riqueza ambiental.

La Unión Europea ya ha puesto en marcha un proyecto similar al que se plantea en España: el Sello de patrimonio europeo (Sello), que consiste en la concesión de un distintivo para favorecer la protección del patrimonio cultural europeo⁷⁰.

V. EL PROYECTO DE REFORMA DE LA LH.

Con la reforma proyectada de la Ley Hipotecaria y del Catastro, el art. 9 LH será modificado. Esta reforma tiene un contenido global y alcanza a las relaciones entre Catastro y Registro y a todos los procedimientos en los que éstas existen. Ello explica que se incorporen a la reforma los procedimientos registrales que puedan afectar a las realidades físicas de las fincas, como los de inmatriculación –tanto de los particulares como de las administraciones-, deslindes, excesos o rectificaciones de cabida, a los que se refieren los artículos 198 y siguientes de la Ley Hipotecaria. De esta forma se prevé, por una parte, un marco regulatorio general de relaciones, que se recoge en los artículos 9 y 10, y también uno específico, relativo a las que se producen dentro de cada uno de los procedimientos particulares (Exposición de motivos IV, Proyecto de Ley de

68 VÁZQUEZ ASENJO, Óscar Germán “Cuadernos ambientales de la propiedad”, Revista registral del territorio, número extraordinario, febrero 2012 (http://www.registradors.cat/revista/revista_extra/index.htm#/212/zoome [Consulta: 7 de septiembre, 2014].

69 HERNÁNDEZ TORRES, Estefanía “Protección, fomento y enriquecimiento del Patrimonio cultural: El sello registral de calidad ambiental” en SÁNCHEZ JORDÁN María Elena (ed.), *El impacto de las Nuevas Tecnologías en la Publicidad Registral*, Pamplona: Thomson Reuters. p. 407 y ss.

70 Se concreta en la Decisión 1194/2011/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de noviembre de 2011.

Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley del Catastro inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004).

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria es el que se ocuparía de detallar el proceso de inscripción, dejando constancia de que siempre se expresarán determinadas circunstancias, como “la naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción, o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse, y su medida superficial, nombre y número, si constaren, del título”.

El propio artículo también apunta que podrá completarse la identificación de la finca mediante la incorporación al título inscribible de una base gráfica o mediante su definición topográfica con arreglo a un sistema de coordenadas geográficas referido a las redes nacionales geodésicas y de nivelación en proyecto expedido por técnico competente⁷¹. Este artículo, queda redactado del siguiente modo:

“El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquella. Los asientos del Registro contendrán la expresión circunstanciada de todo lo que, conforme a la calificación del título efectuada por el Registrador, determine el sujeto, objeto y contenido de los derechos publicados por los citados asientos. A tal fin, la inscripción de cada finca registral contendrá las circunstancias siguientes:

a) Descripción del inmueble objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible. Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble, que no podrá ser coincidente con la atribuida a otra finca y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10.

Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera, identificando, en su caso y con efectos meramente informativos, los enlaces que remitan a las bases de datos o sitios electrónicos que legalmente permitan conocer y actualizar la información

71 Op. cit.

extraída.

b) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199.

Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible, la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa. En todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral.

La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público.

Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio, las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedieran el diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.

A efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación.

Todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada por el Colegio de Registradores y residente en el sistema informático único de los Registradores, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente.

Los Registradores de la Propiedad no expedirán más publicidad gráfica que la que resulte de la representación gráfica catastral, sin que pueda ser objeto de tal publicidad la información gráfica contenida en la referida aplicación, en cuanto elemento auxiliar de calificación. Solo en los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa, ésta podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Hasta entonces, se hará constar en esta publicidad el hecho de no haber sido validada la representación gráfica por Catastro. Asimismo, podrá ser objeto de publicidad registral la información procedente de otras bases de datos, relativa a las fincas cuya representación gráfica catastral haya quedado o vaya a quedar incorporada al folio real”. (artículo 9 Anteproyecto aprobado por Consejo de Ministros de 11 de abril de 2014)

Siguiendo a ARRIETA SEVILLA⁷² analizaremos cuáles son las principales novedades que aporta este Proyecto de Ley al sistema inmobiliario registral:

⁷² ARRIETA SEVILLA, Luis Javier, “La representación geográfica de la finca y su coordinación con el Catastro en el anteproyecto de Ley de Reforma Hipotecaria”, *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías* nº35, 2014 p. 73-107

Este autor⁷³ considera que el Proyecto de Ley sólo es una antesala para una reforma posterior relativa a la gestión electrónica del Registro de la Propiedad, lo que explicaría el carácter incompleto que define proyecto, ya que asume alteraciones en el Registro de la Propiedad pero no aparecen del todo desarrolladas en su texto. Es decir, podríamos entender que con esta nueva redacción de la Ley Hipotecaria se pretende preparar al Registro de la Propiedad para que abandone el tradicional sistema de libros físicos y se convierta en una base de datos electrónica, gráfica y única, lo que conllevaría la aparición de un nuevo folio registral que ARRIETA SEVILLA⁷⁴ denomina “folio registral electrónico” donde se permitiría incluir la descripción geográfica y digital de la finca.

ARRIETA SEVILLA considera que uno de los elementos positivos de la reforma es que se impone a los Registradores de la propiedad la identificación gráfica de la finca, lo que incrementaría la seguridad jurídica. Del actual artículo 9.1 LH se desprende el carácter potestativo de esta función, todo lo contrario que en el Proyecto de Ley ya que en este se obliga al Registrador a identificar geográficamente la finca en las operaciones de inmatriculación y de alteración física de la entidad hipotecaria (parcelación, reparcelación, concentración, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde); además, puede identificarlas en los casos en que se practique un asiento tabular. Plantea la cuestión ARRIETA SEVILLA de si este carácter potestativo se refiere al Registrador o a quien solicita la inscripción, mas el autor entiende que esta referencia debe hacerla el Registrador. No obstante, el Registrador no se podrá negar si el solicitante lo pide.

Otra de las diferencias entre el Proyecto y la práctica registral actual desarrollada por el artículo 9.1 LH es que en la actualidad se permite asociar a la base gráfica registral cierta información, la cual puede ser urbanística, medioambiental o administrativa. Esta información territorial asociada a las bases gráficas registrales, ya estudiado en el epígrafe anterior, puede ser, objeto de publicidad. El enfoque que adopta el Proyecto es muy distinto: se rechaza la asociación de la información territorial a la representación geográfica y se reconoce el acceso al folio por medio de nota marginal de los datos urbanísticos medioambientales y administrativos si hay certeza de los mismos, lo que la convierte en información registral propiamente dicha.

73 Op. cit. p. 73-107

74 Op. cit. p. 73-107

VI. CONCLUSIONES

1. El Registro de la Propiedad es un instrumento de publicidad que nace en el ámbito del Derecho privado; sin embargo, en los últimos años se ha convertido en una herramienta para llevar a cabo determinadas políticas del sector público. Entre ellas, destacan las políticas medioambientales que se desarrollan no sólo a nivel nacional, sino también el ámbito comunitario.
2. En la actualidad son numerosas las medidas que la Unión Europea ha llevado a cabo para la protección del medio ambiente. Valga de ejemplo la Directiva INSPIRE, la cual pretende crear una infraestructura de información espacial en la UE, usando las propias de cada país. En este trabajo hemos concluido que, debido a su funcionamiento, una institución que encaja en esta labor es el Registro de la Propiedad.
3. De este modo, puede concluirse que el Registro de la Propiedad es idóneo para la protección medioambiental por sus características propias, tanto por su condición de oficina pública, como por su carácter de institución jurídica.
4. Asimismo, con la aparición de las nuevas tecnologías, la mera descripción literaria que recoge el Registro de la Propiedad se nos antoja insuficiente, puesto que lo ideal sería asignar a cada finca inscrita su representación gráfica. Con este propósito nace el programa Geobase, que utiliza datos gráficos existentes en soporte informatizado, aumentando la eficacia de muchas funciones del Registro de la Propiedad, entre ellas la de proteger al medioambiente. A esto se le suma la capacidad con la que dota la ley inmobiliaria al Registro de la Propiedad de añadir información asociada a la base gráfica de cada finca, pudiendo ésta reunir datos de múltiples disciplinas. Sin duda, en lo que respecta a la función protectora del medio ambiente, resulta de gran importancia la información ambiental asociada a las bases gráficas registrales.
5. Con el Proyecto de reforma del art. 9 LH se modifican algunos de los aspectos estudiados en el trabajo, debido a que sugiere informatizar por completo el Registro de la Propiedad. Quizás la novedad más relevante en este área es la referente a la información asociada a las bases gráficas, ya que se perderá la asociación de la

información, que accederá al Registro de la Propiedad por medio de nota marginal. Esta reforma modificará la eficacia de la función protectora del medio ambiente del Registro, en la medida en que convierte a la información ambiental en información registral.

VII. BIBLIOGRAFÍA

- AFONSO RODRÍGUEZ, E., <<La publicidad registral al servicio de la protección medioambiental: El problema de la contaminación>>, *El impacto de las Nuevas Tecnologías en la Publicidad Registral*, Aranzadi, Pamplona, págs. 361 – 377, 2013.
- AGUILERA ANEGÓN, G., <<Información territorial asociada y calificación registral, *Cuadernos ambientales de la Propiedad*, 2011.
- ARRIETA SEVILLA, J., <<La representación geográfica de la finca y su coordinación con el Catastro en el anteproyecto de Ley de Reforma Hipotecaria>>, *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías* nº35, págs. 73-107, 2014.
- CAPOTE PÉREZ, L., <<Registro de la Propiedad, Bases Gráficas y protección del patrimonio natural>>, *El impacto de las Nuevas Tecnologías en la Publicidad Registral*, Aranzadi, Pamplona, págs, 345 – 360, 2013.
- DELGADO RAMOS, J., *Efectos jurídicos de la delimitación gráfica de las fincas en el Registro de la Propiedad*, 2007 [Web en línea]<<http://www.notariosyregistradores.com/PERSONAL/PROPIEDAD/basesgrafica-s-efectosjuridicos.htm>> [Consulta: 21 agosto de 2014].
- DELGADO RAMOS, <<La protección registral del medio ambiente>> en *Cuadernos de Derecho registral, Colegio de Registradores de la propiedad y mercantiles de España*, Madrid, págs 25 y ss, 2007.
- FANDOS PONS, P ., *La ecoetiqueta de la finca registral*, <http://www.conama9.conama.org/conama9/download/files/AEs/987984756_doc_PFandos.pdf> [Consulta: 7 de septiembre 2014].
- FANDOS PONS, P., <<La seguridad jurídica que presta el Registro de la Propiedad tras la implantación del programa informático Temple SIG REG>>, *El impacto de las Nuevas Tecnologías en la Publicidad Registral*, Aranzadi, Pamplona, págs. 185- 196,

2013.

-GÓMEZ AVILÉS, V., <<Explicación de la mecánica en la tarea de localización, configuración, validación e impresión de las Bases Gráficas registrales>>, *El impacto de las Nuevas Tecnologías en la Publicidad Registral*, Aranzadi, Pamplona, págs. 483 – 499, 2013.

-GRAGERA IBÁÑEZ, G., <<Las bases gráficas registrales: La historia de un proyecto por definir>> *El impacto de las Nuevas Tecnologías en la Publicidad Registral*, Aranzadi, Pamplona, págs. 133 - 155, 2013.

-HERNÁNDEZ PAIZ, E., <<Contaminación acústica y Registro de la Propiedad>> *El impacto de las Nuevas Tecnologías en la Publicidad Registral*, Pamplona, Aranzadi, págs. 427 - 442, 2013.

-HERNÁNDEZ TORRES, E., <<Protección, fomento y enriquecimiento del Patrimonio cultural: El sello registral de calidad ambiental>> *El impacto de las Nuevas Tecnologías en la Publicidad Registral*, Pamplona, Aranzadi, págs. 407 - 426, 2013.

-LACRUZ BERDEJO, J.L., *Elementos de Derecho civil. III bis Derecho Inmobiliario Registral*, Dykinson, Madrid, 2001.

-MARTÍNEZ ESCRIBANO, C., <<Información asociada a las Bases Gráficas registrales: Su posible valor jurídico>> *El impacto de las Nuevas Tecnologías en la Publicidad Registral*, Aranzadi, Pamplona, págs. 333 - 343, 2013.

-PIQUERAS BARTOLOMÉ, P., <<Información asociada a Base Gráfica Registral>> *El impacto de las Nuevas Tecnologías en la Publicidad Registral*, Aranzadi, Pamplona, págs. 501 - 515, 2013.

-REQUEJO LIBERAL, J., *Descripción geográfica de las fincas en el Registro de la Propiedad (Geo-base)*, Lex Nova, Valladolid, p. 31 y ss, 2007.

-SÁNCHEZ JORDÁN, E., <<introducción>>, *La Información Territorial en el Registro de la Propiedad: La incidencia en la Directiva INSPIRE y de las Bases Gráficas Registrales*, Aranzadi, Navarra. p. 17 y ss, 2001.

-SÁNCHEZ JORDÁN, E., <<La Directiva INSPIRE y los sistemas registrales europeos>>, *La Información Territorial en el Registro de la Propiedad: La incidencia en la Directiva INSPIRE y de las Bases Gráficas Registrales*, Aranzadi, Navarra, p. 23 y ss, 2001.

- SANZ FERNÁNDEZ, A, *Instituciones de Derecho Hipotecario*, Reus, Madrid, 1955.
- TRUJILLO CABRERA, C., <<Información medioambiental y Registro de la Propiedad>>, *anales de la Facultad de Derecho*, 25, pp. 151 y ss, 2008.
- TRUJILLO CABRERA, C., <<La Directiva INSPIRE en España: ¿Registro o Catastro?>> *La Información Territorial en el Registro de la Propiedad: La incidencia en la Directiva INSPIRE y de las Bases Gráficas Registrales*, Aranzadi, Navarra, p. 51 y ss, 2011.
- TRUJILLO CABRERA, C y GARCÍA GARCÍA, J.A., <<¿Nuevas funciones del Registro de la Propiedad? Sobre la Cédula Ambiental Registral, Ecoetiquetas de Fincas Registrales e instrumentos similares>>, *El impacto de las Nuevas Tecnologías en la Publicidad Registral*, Aranzadi, Pamplona, págs. 117 - 129, 2013.
- VÁZQUEZ ASENJO, O.G., <<Correspondencia registral de algunos conceptos básicos de la Directiva INSPIRE>>, *Revista Aranzadi de Nuevas Tecnologías*, núm 18, Navarra, p. 37, 2008.
- VÁZQUEZ ASENJO, O.G., *La información territorial asociada a las Bases Gráficas registrales*, Tirant Lo Blanch, Valencia, p. 38 y ss, 2009.
- VÁZQUEZ ASENJO, Utilidades del sistema de bases gráficas registrales para la técnica de calificación registral, <http://www.notariosyregistradores.com/CORTOS/2009/13-Geobase.htm>, 2009 [Consulta: 21 agosto de 2014].
- VÁZQUEZ ASENJO, O.G., <<De la información asociada a la inscripción gráfica registral>> *El impacto de las Nuevas Tecnologías en la Publicidad Registral*, Aranzadi, Pamplona, págs 71 – 85, 2013.
- VÁZQUEZ ASENJO, O.G., Cuadernos ambientales de la propiedad, *Revista registral del territorio*, número extraordinario, febrero 2012 (http://www.registradors.cat/revista/revista_extra/index.htm#/212/zoome) [Consulta: 7 de septiembre, 2014].
- VÁZQUEZ LAPUERTA, R., <<El Registro de la propiedad, los suelos contaminados y la finca como garantía de la responsabilidad medioambiental>> , *Cuadernos del seminario Carlos Hernández Crespo* nº 24, Octubre - Diciembre 2009, págs. 11 - 24.