

AGRICULTURA MEDIOAMBIENTAL Y REGISTRO

M^a Isabel de la Iglesia Monje
(Profesora Contratada Doctora UCM)

PRIMERA PARTE: LA AGRICULTURA MEDIOAMBIENTAL

I. INTRODUCCIÓN

El *medio ambiente* se define como el entorno merecedor de protección jurídica con la finalidad de transmitirlo a generaciones futuras el derecho a su disfrute y el deber de su conservación esta reconocido constitucionalmente como Derecho y deber de sus ciudadanos. EL Registro puede colaborar con la Administración a superar las asimetrías de información que se producen en esta materia: se trata de dar a conocer al posible adquirente de una finca no sólo su situación jurídica, sino también su situación medioambiental, esto es, el estado de salud de la finca: contaminación, impacto ambiental, reforestación, cumplimiento de sanciones... ⁽¹⁾.

En un primer momento se puede creer que los campos son distintos: el Registro hasta ahora podía entenderse como una Institución de derecho privado difícil de conjugar con fines públicos como es la protección del medio ambiente; sin embargo, eso en realidad no es problema si comparamos otros sectores como Registro y Urbanismo por ejemplo.

El Registro puede utilizarse para:

- Aumentar la información en el tráfico inmobiliario tanto cuantitativa como cualitativamente.
- Facilitar el acceso de la información en múltiples aspectos de la finca que contribuirá a crear y consolidar una conciencia ambiental.
- Se propone desde el Registro la utilización de la mejor tecnología, su puesta al servicio de la administración y a los ciudadanos, en un amplio sentido como Institución que cuenta con recursos humanos, jurídicos, y tecnológicos suficientes para introducir, por ejemplo, las limitaciones medioambientales que

⁽¹⁾ Palacios, Francisco: "Información Ambiental y Territorial". Ponencia en el *III Congreso Registral de Granada*. 2006.

afectan a la finca, ayudando con su publicidad a la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, y además

- la planificación ambiental debe incorporarse a todos los aspectos de la gestión urbana (creando ciudades verdes).

Al ser esta una introducción me limitaré a señalar que hay varios problemas que pueden resolverse gracias a la actuación del Registro:

- Introducción de las vías pecuarias al Registro.
- El agotamiento del suelo urbano en las grandes ciudades, y la posible recalificación urbanística de suelo destinado anteriormente a suelo industrial puede perjudicar a la hora de construir y celebrar transacciones sobre suelo de dudosa calificación ambiental.
- Mayor transparencia en la propiedad de la tierra y sus limitaciones.
- Registro de la Propiedad como CENTRO DE DATOS: jurídicos, urbanísticos, agrícolas y medioambientales que afecten a las fincas, mediante la creación de bases gráficas que permitan su correcta ubicación e identificación.

Y todo ello porque no olvidemos que la publicidad registral dota de certidumbre y orden a las relaciones jurídicas: *otorga seguridad jurídica*.

El Registro es un ente en expansión porque con él se:

- 1.º Facilita el crédito territorial.
- 2.º Asegura el cobro de los impuestos a través de las oficinas liquidadoras.
- 3.º Agiliza la ejecución de las resoluciones judiciales.
- 4.º Controla el crecimiento urbanístico de las ciudades.
- 5.º Vela por el cumplimiento de la normativa agraria.

En conclusión, protege la propiedad privada y su finalidad social (art. 33 CE), lo que nos da la pauta para proponer su expansión en otras esferas consiguiendo múltiples beneficios en otros puntos de interés.

¿Por qué el Registro se considera un buen ente? Por las siguientes notas:

- La oficina registral tiene una sede geográfica radicada en el distrito hipotecario que coincide con las cabezas de partido judicial, su competencia es territorial, y fortalece la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario.
- Oficinas interconectadas, que facilita el acceso a la información (Ley 24/2001), lo que las dota de seguridad y agilidad en el tráfico inmobiliario.
- Personal humano 1.000 registradores, y 15.000 empleados de las oficinas registrales.
- Sedes registrales: 885 oficinas registrales repartidas en 500 localidades de la geografía española.

- Elementos materiales: En cada oficina registral se tiene identificada la finca, con un historial registral desde que la misma tuvo acceso al registro hasta la actualidad con todo tipo de datos catastrales, jurídicos, fiscales, urbanísticos, agrícolas.... datos que son exclusivos y a su vez excluyentes ⁽²⁾.
- Los gastos necesarios para la instalación, funcionamiento y conservación de los Registros, conforme al principio de autofinanciación, son de cargo del Registrador, el cual responde del perfecto funcionamiento de los mismos, y su adaptación a las nuevas necesidades propias de la sociedad de la información (ejemplo de ello son los programas: geobase, geovalora, firma electrónica, intranet, publicidad formal por internet en menos de 24 horas...).

Entre las ventajas del Registro se hallan:

- Simplificación de trámites y eliminación de esperas para el ciudadano: rapidez de acceso a la información actualizada, ordenada y veraz sobre todas las cuestiones que afectan a la finca a través de internet (Caso del programa FLOTI, FLEI).
- Modernización de los criterios de gestión.
- Disminución de costes transaccionales y reducción del soporte papel según se vaya avanzando en la consolidación del documento electrónico.
- Facilita a la Administración el control de la ordenación del territorio.
- El Registrador se convierte en el controlador de las *agresiones*, por ejemplo, en el ámbito urbanístico o en el ámbito medioambiental o en el medio agrario, estableciendo inmediatamente sus consecuencias jurídicas. Tras la calificación del documento y practicado el asiento pone en conocimiento de los usuarios la correspondiente información urbanística, medioambiental o agraria a través de los medios de publicidad formal del registro de la propiedad.

II. EL PRINCIPIO DE SOSTENIBILIDAD Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. LOS BIENES Y LOS MALES AMBIENTALES

Es sabido que para el bienestar de la sociedad y de los bienes públicos de la naturaleza ambiental debe hacerse dentro de un contexto de gestión productiva en equilibrio con el medio natural, en base al principio de sostenibilidad. En este punto el Registro de la Propiedad puede tener un papel importante.

(2) Informaciones veraces sobre el tráfico jurídico recogidas a través de diferentes asientos registrales, en 990.000 tomos registrales, con un total de más de 500 millones de páginas, y todas ellas digitalizadas por la Empresa Soluciona cuyo coste ha sido sufragado por el Colegio de Registradores en su totalidad: lo que ha supuesto una inversión de 30 millones de euros en tres años y medio.

Hasta ahora existen unas disfunciones entre la agricultura y el medio ambiente que originan unos *males ambientales*, pero también unos *bienes ambientales*, incluso desaprovechados ⁽³⁾:

Podemos exponer como ejemplos de *males ambientales* de la agricultura (vertidos al agua, emisiones contaminantes a la atmósfera...) y también los instrumentos existentes para su reducción, y sobre todo la publicidad de los mismos en el Registro.

Existe una empresa porcina al lado de un río. El agricultor al querer maximizar sus beneficios, genera residuos que se vierten al río, consiguiendo a su vez que se genere una pérdida del bienestar. Si este agente compensa el daño que produce pagando una compensación económica. ¿Qué ocurrirá? Pues que no se llega al óptimo social, pero se acerca. De ahí la existencia de impuestos verdes, ecotasas, impuesto a las emisiones que no pueden ser considerados como una multa que se impone a un productor, pero que de no realizarse (medida intervencionista) se generaría más daño y estaríamos más alejados aún del óptimo social. *¿Qué puede hacer aquí el Registro?*

Si pensamos en términos de *derechos de propiedad*, podemos continuar con el mismo ejemplo y señalar que *río abajo hay una empresa hortícola a la que le causa daños el vertido de residuos de la empresa porcina que hay río arriba*. Ambas partes pueden negociar y llegar a un acuerdo. La *negociación* puede consistir en que el empresario hortícola busque un equilibrio y a fin de evitar pérdidas puede compensarlas haciendo que el empresario porcino reduzca su volumen de producción, ya que le supondrá un descenso del daño que afecta a su volumen de producción. La negociación dependerá de la habilidad de las partes, que no se puede predecir. *¿Qué puede hacer aquí el Registro?*

Dentro de los ejemplos de males ambientales agrícolas podemos señalar el de la *emisión de gases contaminantes a la atmósfera*, por ejemplo, el de la almazara que emite alpechín. Emisiones que pueden reducirse pero con unos costes. La reducción surge como consecuencia de una medida intervencionista: establecimiento de una norma de emisión que no se puede superar. Se ataja el problema con la emisión de unos permisos de contaminación comercializables. El propietario de un permiso puede: usarlo, y transmitirlo... Es el mismo criterio que el seguido con la comercialización de los derechos de emisión de CO₂ y su inscripción en el Registro. El Protocolo de Kyoto se adoptó en 1997 en el marco de la tercera conferencia de las Naciones Unidas sobre el Cambio Climático ⁽⁴⁾, y sobre el que volveremos más adelante.

⁽³⁾ Todas estas cuestiones desde un punto de vista económico puede verse en Romero, Carlos. "El sector agrario y la provisión socialmente óptima de bienes y males ambientales". Ponencia *La agricultura del futuro: un compromiso de todos*. Libro Blanco de la Agricultura y el Desarrollo Rural.

⁽⁴⁾ La importancia del Protocolo radica en que, precisamente, establece límites a las emisiones de gases de efecto invernadero en los países industrializados y paliar con ello el calentamiento global. En virtud del protocolo la Unión Europea se comprometió a reducir sus emisiones de seis de esos gases de efecto invernadero en un 8% durante el período entre el 2008 y 2012 en comparación con sus niveles del año 1990.

En el tema de las aguas y los derechos de riego, el problema es más complicado puesto que en España a nivel de cuenca no se intercambian derechos de riego: los agricultores tienen los mismos objetivos, una estructura empresarial similar, las mismas tecnologías de riego.

Otro problema que debemos valorar se centra en la *utilización de agua de riego, abono, herbicidas...* para la obtención de productos agrícolas. Todos ellos conllevan un beneficio asociado al proceso de producción, pero a partir de un nivel el medio natural puede tener problemas de asimilar dichos residuos generando *problemas de contaminación*. Esto ocurre en los casos de los procesos de sanilización de suelos y cuencas de ríos, contaminación de aguas subterráneas.

Todos los ejemplos expuestos nos indican que hay que actuar en la *interacción entre agricultura y bienes medioambientales*. ¿Cómo? *Intercambiando o comercializando* beneficios empresariales con residuos contaminantes ⁽⁵⁾, –los economistas han conseguido determinar medir el coste de oportunidad de los beneficios en términos de niveles de contaminación (producción de residuos),– u *otorgando subvenciones, primas* al agricultor para que se desplazara su óptimo privado al óptimo social, dirigidas a la renovación de sus tecnologías (p.E. Sistemas de riego, etc.).

Por otro lado, tenemos que analizar la existencia de *bienes ambientales de la agricultura*. El ejemplo más característico es el del propietario forestal, pues produce madera, resina, frutos, leña, pastos. Su intervención es ejemplar, pues produce *bienes privados* que el mercado los valora, pero además de manera involuntaria produce bienes ambientales públicos como el CO₂, sus árboles lo producen, lo capturan, lo mantienen almacenado, defiende el suelo contra la erosión, aumenta la biodiversidad... bienes públicos para los que no hay mercado y no se le retribuye. Pero esos bienes privados y esos bienes públicos están en continua competitividad, ya que

(5) El Registro de los derechos de emisión de gases de efecto invernadero: A) Imponer a los titulares de las instalaciones emisoras contar con un permiso que autorizará un cierto nivel de emisión con obligaciones correlativas de seguimiento y notificación de las emisiones a un organismo nacional de registro de derechos de emisión. Estos Registros están intercomunicados con un administrador central, el Registro Europeo de Obligaciones Contaminantes (EPER), que comprobará que no se dan irregularidades en las transferencias de los derechos de emisión entre países. B) Los derechos de emisión concedidos por los planes nacionales de asignación serán transmisibles, y los Estados miembros deben verificar los datos sobre las emisiones notificados por los titulares de instalaciones residentes en su territorio. Si la verificación no es satisfactoria, o si el administrador central notifica alguna irregularidad en las transacciones, se impedirá a ese titular nuevas transferencias de derechos de emisión. C) Este Registro, en definitiva, tendrá una base de datos electrónica que le permita realizar el seguimiento de la expedición, titularidad, transferencia y cancelación de los derechos de emisión, garantizando igualmente el acceso del público a la información, como la confidencialidad y el respeto de las obligaciones derivadas del protocolo de Kioto. Infraestructura que puede ser asumida por el Colegio de Registradores sobre la base de contar con tecnología de última generación y la información relativa a las empresas mercantiles.

La adjudicación se realizó por acuerdo adoptado por el Consejo de Ministros de fecha 19 de noviembre de 2004. España es el noveno país de la Unión Europea en cumplir con este requisito. A partir de ahora cada compañía tiene asignados unos derechos de emisión los cuales deben anotarse en el Registro Nacional de Derechos de Emisión de Dióxido de Carbono (CO₂), el cual se encuentra adscrito al Ministerio de Medio Ambiente. Este registro tiene como finalidad esencial supervisar el cumplimiento de las obligaciones adoptadas en el Protocolo de Kyoto. La gestión de este Registro fue propuesta en su día por el Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

“las mejores prácticas culturales desde un punto de vista de rentabilidad privada son las peores desde un punto de vista de rentabilidad ambiental. Si no se realiza ninguna intervención la solución corresponderá al óptimo privado, produciéndose un exceso de provisión del bien privado y una falta de provisión del bien público”.

Se proponen diferentes ideas como los subsidios verdes (green prices), que es el subsidio que permite restaurar la eficiencia basado en la idea de que “quien des-contamina cobra”, ejemplo inverso al que ya estamos acostumbrados del que “el que contamina paga”.

La creación, mantenimiento de tales bienes ambientales constituyen también el fundamento teórico de los *programas de forestación de tierras agrarias*, con sus primas compensatorias, primas de mantenimiento. Ideas incipientes que hay que desarrollar. Y sobre el que volveremos más adelante cuando hablemos del caso de las Dehesas.

III. PLASMACIÓN DE UN MERCADO DE LA BIODIVERSIDAD Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Se habla de la ausencia de mercado para la mayor parte de los bienes y de los males ambientales: No hay mercado para la biodiversidad, no hay mercado para el CO₂ capturado, no hay mercado para la reducción de los aterramientos de embalses. ¿Por qué no hay mercado si hay derechos de propiedad? Si no se hace algo puede originarse: falta de provisión de bienes ambientales (CO₂), y también un exceso de provisión de males ambientales.

Ej: las empresas agrícolas producen bienes privados maximizando su beneficio: a su vez producen bienes ambientales y males ambientales de forma involuntaria. Hay bienes privados y bienes públicos. Bien privado un pollo. Si me como un pollo evito que otro se lo coma. Puedo evitar comérmelo.

Ej: Parques naturales, el mar, un embalse, bienes públicos. Yo consumo esos bienes pero no evito que otro los consuma igual. El sistema agrario se encuentra dentro de estos bienes públicos (sin rivalidad ni exclusión) pero no tiene mercado.

Tanto en el supuesto de males ambientales como de bienes ambientales el Registro puede ser un instrumento de ayuda, de publicidad impresionante.

IV. AGRICULTURA SOSTENIBLE Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD

IV.1. Introducción

La *agricultura sostenible* va encaminada hacia la utilización inteligente de los procesos biológicos⁽⁶⁾ y la utilización de los recursos renovables.

⁽⁶⁾ Elección de especies y variedades de plantas mejor adaptadas a las condiciones y lugares de producción; diversificación de cultivos, incluyendo la ganadería, así como de prácticas culturales, con objeto de mejorar la calidad biológica y económica de la explotación; utilización adecuada del agua y del suelo para asegurar su conservación y calidad; uso eficiente de insumos.

Se busca el desarrollo de los procesos biológicos que mantengan la capacidad de alto rendimiento mediante el menor uso de recursos no renovables y menor dependencia de insumos externos.

Otro factor importante es la *sanidad vegetal*, pues el control de las enfermedades contribuye a la utilización eficiente de los insumos confiriendo estabilidad a los sistemas agrícolas, pues todo ello repercute en la seguridad alimentaria y en la calidad medioambiental. Para la prevención, los países están poniendo en práctica los programas de control integrado. Es cierto que la demanda de los consumidores sobre la sanidad de los productos y la seguridad va dirigida a los agricultores.

El éxito de la Agricultura Sostenible depende, entre otros factores, de las nuevas tecnologías agrarias y de los conocimientos e imaginación necesarios para resolver los nuevos problemas que surjan.

IV.2. Problemas existentes

Entre los principales problemas actuales nos encontramos ⁽⁷⁾:

- Contaminación y escasez de aguas: La agricultura intensiva es una gran contaminadora de aguas (utilización de fosfatos y nitrógenos). Escasez de agua provocada por la extracción de aguas subterráneas.
- Suelos estériles y tierras dañadas. La calidad de las tierras y suelos sufre por la agricultura intensiva: la productividad de las tierras cultivables ha decrecido; las variedades híbridas de cultivo deben ser reemplazadas cada 4 ó 5 años por otras variedades más sofisticadas para mantener la productividad; erosión hídrica, erosión del viento, salinización causada por la sobreexplotación de recursos hídricos; compactación de suelos como resultado del sobrepastoreo que destruyen las tierras.
- Contaminación atmosférica, el adelgazamiento de la capa de ozono y el efecto invernadero: Masivo consumo de combustibles fósiles en la agricultura.
- Destrucción de la biodiversidad y erosión genética.

La *productividad del suelo* es un factor clave en los sistemas agrícolas de las regiones áridas y semiáridas ⁽⁸⁾. Los problemas más frecuentes que afectan a la productividad del suelo son la *erosión*, la *pérdida asociada de nutrientes* y el *agotamiento de la materia orgánica*.

⁽⁷⁾ Expuestos y desarrollados en la Ponencia de Amigos de la Tierra: "Hacer sostenible a nuestra agricultura: Una necesidad impostergable", en *Libro Blanco de la Agricultura y el Desarrollo Rural*. Jornada Temática: Aspecto medioambientales de la agricultura. Madrid 18 de julio de 2002.

⁽⁸⁾ López Bellido, Luis: "Agricultura y medio ambiente en las condiciones mediterráneas" ponencia del *Libro Blanco de la Agricultura y el Desarrollo Rural*. Jornada Temática: Aspecto medioambientales de la agricultura. Madrid 18 de julio de 2002.

La lluvia limitada y su variabilidad en el área mediterránea ha impuesto la práctica del *barbecho*, su objetivo es incrementar el almacenamiento de agua en el suelo para que el cultivo siguiente tenga ciertas garantías de producir rendimiento aceptable, junto con la lluvia esperada. Hay dos técnicas de barbecho: con o sin laboreo. En este último caso el rastrojo de cereales es pastado por el ganado, que también aprovecha las malas hierbas que crecen tras las primeras lluvias de otoño. El barbecho proporciona un tiempo para la mineralización del nitrógeno del suelo y la reducción de enfermedades transmitidas por el suelo.

¿Por qué nos interesa todo esto? Porque para conseguir los objetivos de la agricultura sostenible debe minimizarse la utilización de medios de producción externos a la explotación (fertilizantes y fitosanitarios), reducir los costes de producción, evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas, disminuir los residuos de plaguicidas en los alimentos y los riesgos para el agricultor, e incrementar, tanto a corto como a largo plazo, la rentabilidad de la explotación.

IV.3. Sistemas agrarios de uso múltiple: las dehesas ⁽⁹⁾

Se están realizando estudios sobre los costes beneficios, por ejemplo, en el caso de la plantación artificial de alcornoques en pastizales de secano, siendo el corcho el producto leñoso de mayor rentabilidad comercial existente de todas las especies arbóreas de crecimiento lento en Europa ⁽¹⁰⁾.

La importancia de las *Cuentas Económicas Agroforestales* tiene un interés práctico ya que la cuantificación de la renta total del uso múltiple de una tierra podrá ser en el futuro un requisito exigible a quienes demandan y reciben compensaciones económicas públicas por los beneficios que obtiene la sociedad libremente con origen en las prácticas agroforestales.

a) Prácticas agroforestales de interés ambiental en la dehesa y medidas económicas agroambientales

Repoblaciones: De encinas y alcornoques sobre pastizales, encinar o alcornocal ralo y cultivos; *restricciones al pastoreo:* se conceden ayudas a la reforestación por

⁽⁹⁾ El propietario de la dehesa tiende a especializar el uso del suelo de la siguiente manera:

- Los suelos más fértiles son de monocultivo agrícola anual en secano o de pradera polifita permanente de regadío con pastoreo estacional de los animales,
- los suelos de pastizales de secano de mayor productividad que tiene tendencia a la invasión del matorral son labrados y sembrados (avena) en turnos de unos 5-9 años y son consumidos directamente por los animales.
- La superficie del matorral permanente es apreciada por su interés cinegético (monterías de ciervos y jabalíes),
- Y el alcornoque y la encina están presentes en los pastizales de secano, excluidos del cultivo de regadío, aunque puede mantenerse un cultivo de secano marginal en los encinares y alcornocales escasamente poblados.

⁽¹⁰⁾ Campos Palacín; Rodríguez Luengo y Caparrós Gass: “La renta total de los sistemas agroforestales: el caso de las dehesas” Comunicación de la Jornada Temática “Aspectos Medioambientales de la Agricultura”. La agricultura del futuro: un compromiso de todos. *Libro Blanco de la Agricultura y el Desarrollo Rural*. Madrid 18 de julio de 2002.

tres conceptos costes de repoblación, prima de mantenimiento durante los cinco primeros años y prima compensatoria por pérdida de la renta del cultivo o pastoreo durante veinte años, subvención de los *costes de repoblación*; mantenimiento de una repoblación, con una prima de más de 10 años en repoblaciones realizadas en suelo pobres, y la cuantía es de 40.000 por hectárea y año, la prima por pérdida de renta de pastoreo es de 20.000 pts. por hectáreas y año; *espesamiento forestal*: la autoridad pública financia un espesamiento forestal diferenciando cuando se necesita roza de material de los que no; *tratamientos fitosanitarios ecológicos*: en el caso de las encinas a fin de mejorar la cantidad y calidad de las bellotas, que a su vez favorece la ganadería especialmente la porcina ibérica; *razas autóctonas*: otra materia de relevancia en la dehesa es la conservación de especies ganaderas autóctonas, el cerdo ibérico, la oveja merina, mediante subvenciones anuales por hembra reproductora (18.000, para las primeras, y 5.000 para las ovejas merinas); trashumancia: práctica tradicional de notable importancia en la comarca de Monfragüe, donde se está estudiando la repercusión de una prima a la trashumancia tanto a pie por las vías pecuarias como en camión.

Fauna silvestre: La dehesa es un medio natural en el que la biodiversidad y la proliferación de vida salvaje es uno de sus principales valores, tanto de conservación de especies en peligro de extinción como de otros usos como el disfrute recreativo o la caza. *Nidos*: Los propietarios están dispuestos a asumir las tareas de conservación y mantenimiento de nidos a cambio de no renunciar a ninguno de los aprovechamientos del árbol y obteniendo una compensación económica. *Construcción de madrigueras artificiales*: la escasez de conejos se intenta paliar por la autoridad pública a través de la subvención de construcciones artificiales para conejos silvestres, teniendo en cuenta además que es el alimento de los lince salvajes en peligro de extinción. *Cultivo de cereal sin recolectar*: el cual sirve de alimento a los animales que por otra parte puede ser muy perjudicial al potenciar la proliferación de jabalíes que son muy dañinos, pero, por otro lado, esta medida ayudaría a mejorar los recursos cinegéticos de las dehesas (35.000 pts. de subvención por hectárea y año). *Mantenimiento de árboles viejos o decrepitos* a fin de potenciar una vida silvestre que posibilita los escondites de animales. *Caza*: El exceso de población cinegética justifica los precios de los arrendamientos potenciales tanto de la caza mayor como de la menor. No hay que menospreciar como bien a valorar la concesión del derecho a otras personas distintas del círculo de amigos y familiares de visitar la dehesa y disfrutar de sus beneficios ambientales. Existe una notable disponibilidad al pago por parte de los visitantes en relación con el pago del precio ofertado de entrada.

En resumen, la administración pública ambiental se ha convertido en el vigilante de la gestión del propietario, siendo los propietarios meros sujetos pasivos de esta actuación y ello porque la administración carece de recursos y derechos de propiedad que le posibiliten gestionar el hábitat de una especie con políticas activas. Del comentario anterior se demuestra el interés de los propietarios en la gestión directa de políticas activas de conservación de los hábitats y de las especies salvajes que los habitan. Sin embargo la administración sigue legislando sobre la desconfianza en la gestión de los propietarios. Entre algunos grandes propietarios persiste la idea de que la intromisión de los funcionarios ambientales en sus dehesas les recorta sus derechos de propiedad, queja que debería ser tenida en cuenta porque modifica los derechos de uso de sus

recursos naturales y ambientales y por consiguiente se están modificando sus derechos de propiedad tradicionales. Además, los propietarios aceptan mediante una compensación incentivada ser gestores de la oferta de bienes públicos de sus dehesas, lo cual también es un reto que requiere abandonar las ideas ancladas en el pasado.

IV.4. Agricultura ecológica y medidas agroambientales

La *agricultura ecológica* ha nacido y crecido por las *medidas agroambientales* de acompañamiento de la PAC. Extremadura, Andalucía, Cataluña y Aragón concentran el 78% de la superficie dedicada a la misma, donde el 51,5% se dedica a pastos, praderas y forrajes (ayudas a la conversión de las fincas extensivas), el 19,3% al cultivo del olivo (alentado por el importante volumen de las exportaciones del aceite de oliva ecológico), el 10,9 % a cereales, leguminosas y otros granos ⁽¹¹⁾.

“La sociedad europea está cansada de financiar a tal alto coste sistemas productivos con tan negativos resultados sociales, ambientales y económicos. Las agriculturas más beneficiadas de las sucesivas reformas serán las de aquellos países que, con visión de futuro e imaginación, no se aferren a sistemas de ayudas anticuados y propongan con anticipación sus propias soluciones, respetando los deseos del contribuyente europeo, y basadas en sus elementos agrarios diferenciadores” ⁽¹²⁾.

IV.5. El Registro

El *Registro* puede ser clave en estas lides: así, por ejemplo, las estrategias de integración de conocimientos y las tecnologías agrícolas típicas tales como la agricultura-

(11) Las ayudas de las PAC deben abonarse a los productores que cumplan con unas normas básicas definidas como “Normas Mínimas Agrícolas”, propuestas por Amigos de la Tierra y que se centran en:

- I. Protección y mantenimiento del suelo:
Demostrar que los suelos son protegidos de la erosión y el daño.
No utilización de prácticas de cultivos que aumenten los riesgos de erosión.
- II. Rotación de cultivos obligatoria:
Una rotación obligatoria utilizando los pastos y los cultivos fijadores de nitrógenos (Como las legumbres forrajeras o el abono verde).
Un límite porcentual máximo definido para cada cultivo como forma de prevenir los monocultivos.
- III. Uso reducido de nitrógeno y fosfato:
Demostrar uso equilibrado de fertilizantes: nitrógeno y fosfato.
Un uso equilibrado basado en el tipo de cultivos y la capacidad de carga de las tierras.
Los ganaderos deben vender el ganado excedente o reducir el número de cabezas de ganado o de aves.
- IV. Uso reducido de pesticidas, herbicidas y funguicidas. Demostrar el uso reducido de aportes químicos.
- V. Protección de la biodiversidad: Destinar un porcentaje mínimo (un 15%) de las tierras cultivables a habitats seminaturales como setos, vallas naturales y cursos de agua.

(12) De Miguel Beascoechea, Eduardo: “La reforma de la política agraria común y el medio ambiente”, en *Libro Blanco de la Agricultura y el Desarrollo Rural*. Jornada Temática: Aspecto medioambientales de la agricultura. Madrid 18 de julio de 2002.

ra rotacional, la producción integrada de cultivos, el manejo integrado de enfermedades, o de plagas y malas hierbas, o la protección integrada de cultivos... no sólo pueden, sino que deben tener acceso al Registro a fin de clarificar la situación de la finca de cultivo señalando no sólo a quien pertenece, sino poniendo de manifiesto en la situación que está en la actualidad y, por ejemplo, las diferentes rotaciones que ha pasado o en qué fase de la rotación se halla...

SEGUNDA PARTE: ACTUACIÓN DEL REGISTRO EN CUESTIONES MEDIOAMBIENTALES

I. EVOLUCIÓN DEL REGISTRO EXPANSION CUANTITATIVA Y CUALITATIVA (De la oficina registral de información jurídico-territorial, a la información medioambiental)

En el s. XIX se produjeron importantes cambios en la población y en la propiedad. Recordemos que en mayo de 1808 se desploma el Antiguo Régimen, introduciéndose modificaciones en el régimen de la propiedad, medidas que siguieron los avatares del posterior reinado de Fernando VII, y que finalmente se consolidaron con la instauración del Régimen Liberal. Se imponía modificar el sistema de adquisición del dominio y los derechos reales sobre inmuebles. Existían gravámenes ocultos: las llamadas hipotecas legales, generales y tácitas que pesaban sobre cuantos inmuebles desfilaban por el patrimonio del presunto deudor y, desde entonces, los seguían ya a través de cualesquiera manos por las que pasasen, muchas veces con la ignorancia de sus dueños. El adquirente de un inmueble nunca podía tener la seguridad de que fuera realmente de quien se lo transmitía como propietario, ni tampoco de que se hallase libre de cargas. Semejante sistema funcionaba por la economía y la sociedad, ya que la enajenación no era demasiado frecuente y la demanda de capitales reducida, y, así, los inconvenientes del sistema quedaban paliados por su escasa aplicación.

La propiedad rústica, hasta el siglo XIX se halla, en la mayor parte, o en poder de las llamadas manos muertas, es decir, del Estado, provincia y municipio, por una parte, y de la Iglesia y órdenes religiosas, por otra, o bien vinculada a una estirpe nobiliaria o puramente plebeya; los bienes han de pasar de mayorazgo a mayorazgo sin que pueda tocarse su sustancia. Tampoco en la propiedad rústica libre, o en la urbana, vinculada en menor proporción, hay un tráfico activo. Los bienes pasan de padres a hijos, e incluso no está socialmente bien visto desprenderse de las fincas. Para obtener dinero a costa de una finca, ésta no se vende; se impone un censo. Para colocar dinero con garantía de una finca, tampoco se pacta un préstamo con garantía hipotecaria; se compra un censo. Para arrendar, se pacta un censo enfiteutico. Cuando hoy nos extrañamos al contemplar, en el Código Civil, una regulación tan extensa y completa de unos derechos reales tan infrecuentes y superados, olvidamos lo que pesó sobre el legislador el recuerdo del principalísimo papel que esas modalidades habían desempeñado en tiempos pasados, todavía cercanos.

La Ley Hipotecaria modifica este sistema en 1861. El Registro de la Propiedad va a publicar quién es el titular de una finca y todas las cargas que pesan sobre ella,

de manera que el tercer adquirente queda plenamente garantizado, pues únicamente por ley y de forma excepcional puede haber una afección o una limitación, no publicada.

Desde aquel entonces la situación se ha modificado. El concepto de función social, las limitaciones derivadas de ser la finca un recurso natural y la complejidad de la vida actual traen como consecuencia que el adquirente, consultando sólo el Registro, no obtiene toda la información y muchas veces no sabe ni siquiera dónde puede obtenerla, de manera que adquirir un bien le comporta posibles problemas e inseguridad. Hay que buscar soluciones a esta situación, y el Registro de la Propiedad nuevamente debe tener el protagonismo que le corresponde pues estamos en el ámbito de la Seguridad Jurídica y del tráfico, que es propio de su competencia.

II. LIMITACIONES MEDIOAMBIENTALES QUE AFECTAN A LA AGRICULTURA Y GANADERÍA

II.1. Límites legales y su publicidad

Existen unas limitaciones ambientales referidas a la *contaminación acústica*, los *suelos contaminados*, las *zonas limítrofes a vertederos de basuras*, *zonas devastadas por el fuego*, *zonas inundables*, etc., que deben ser conocidos por los ciudadanos ⁽¹³⁾. Pensemos en el supuesto de los *mapas de ruido*, que serán determinados por el gobierno reglamentariamente, así como las formas de su presentación al público, y en este punto debemos incluir al Registro de la Propiedad, pues estos mapas del ruido, una vez hayan accedido al Registro de la Propiedad, pueden superponerse a la cartografía proporcionado por el Programa **Geobase** ⁽¹⁴⁾, de modo que se obtendría una visión clara de la situación acústica de una determinada zona, pudiendo proporcionar al ciudadano una información certera sobre la contaminación acústica del lugar. Puede hacerse lo mismo con las otras limitaciones medioambientales señaladas.

(13) Sobre este tema vid... Vázquez de la Puerta, Reynaldo: "Las oportunidades y las limitaciones legales del dominio en aplicación del derecho ambiental", ponencia en el *III Congreso Registral de Granada*, 2006. Información Ambiental y Territorial.

(14) Recordemos que La identificación gráfica registral es la representación georreferenciada de los perímetros que delimitan la superficie de una finca registral, cuando guardan plena identidad con la descripción de la misma que figura en el Registro, es decir, es la representación gráfica del derecho de dominio de que es objeto una determinada finca registral, como unidad esencial del Registro de la Propiedad.

La utilización de las bases gráficas registrales se basa, principalmente, en la utilización de las bases gráficas catastrales, aunque las fincas registrales y las parcelas catastrales no tienen por qué ser coincidentes, pero también se utilizan otras bases gráficas como las ortografías y los mapas elaborados por los diferentes organismos oficiales.

La base gráfica registral nos permitirá estratificar por capas toda la información territorial que afecta a una finca registral determinada y que pueda incidir sobre el derecho de dominio que recae sobre ella, entre ella la medioambiental.

GEOBASE es la herramienta que nos permite conectar la información territorial, entre ella la ambiental, a la finca registral determinada, que cuenta con base gráfica registral, que ha sido validada por el Registrador previamente, lo que permitirá ponerla a disposición del público de una manera rápida, segura y sencilla.

Pensemos en el conjunto de medidas diseñadas por la Ley del Ruido 37/2003 de 17 de noviembre de carácter preventivo señalando límites legales a la construcción en determinadas áreas acústicas que se encuentre en el área de influencia de los aeropuertos ⁽¹⁵⁾. Pero además, como acción correctora propone la inscripción tabular: se exige la previa inscripción del límite singular.

¿Por qué recogemos estas dos cuestiones que en principio parecen fuera de lugar? El **art 26 LH** dice que no será necesaria la inscripción cuando nazcan directamente de la ley, sin necesidad de un acto previo de declaración judicial o administrativo expreso. Se ha interpretado este precepto señalándose que no es posible la inscripción de los límites legales ni siquiera de los de un derecho que afecten en particular a un bien por encontrarse su nacimiento y circunstancias determinadas por la ley y sólo en cuanto se encuentren en esa situación. Ciertamente que en el campo de los principios jurídicos de nuestro ordenamiento el artículo 6 del Código civil es suficiente, pero si lo que se busca es la eficacia y la efectiva protección del medio ambiente o de los sistemas generales, no se puede prescindir de la inscripción de los límites singulares.

II.2. La relación entre el registro y el medio ambiente como generador de minusvalías y plusvalías en el dominio de la finca

Esto nos da la pauta para señalar que en determinados casos el Registro debe dar publicidad a los límites de determinados bienes, para evitar que sus titulares actúen de buena fe por ignorancia del régimen jurídico de sus terrenos, que terceros de buena fe pudieran verse afectados por situaciones de hecho ilegales y que el efecto preventivo impidiese tener que llegar a medidas a posteriori de demolición por infracción de la legislación vigente.

El *asiento* que se ha de realizar, a diferencia de lo que ocurre con la inscripción del demanio, no necesita ser una inscripción ni puede ser una anotación por el carácter temporal y preventivo de este tipo de asiento. La solución está en la nota marginal ⁽¹⁶⁾. La utilización de notas marginales en medio ambiente ya ha sido recogida a nivel legislativo, en cuanto a los *suelos contaminados* en el RD 9/2005 de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente conta-

(15) Prohibición, salvo excepciones, de conceder licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales, si los índices de inmisión incumplen los objetivos de calidad acústica, que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas.

(16) Nota que tendría unos efectos análogos a los que le atribuye el artículo 73 del RD 1093/1997, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de Naturaleza Urbanística, que regula la duración y efectos de las notas marginales en materia urbanística, según el cual, salvo que expresamente se establezca otra cosa, las notas marginales reguladas en el reglamento sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los actos urbanísticos, tendrán vigencia indefinida. Tales notas no surtirán otro efecto que el dar a conocer a quien consulte el contenido del Registro de la Propiedad la situación urbanística de la finca en el momento a que se refiere el título que la origine salvo los casos en que la legislación aplicable prevea un efecto distinto.

minantes del suelo y los criterios y estándares para declaración de suelos contaminados, aunque su finalidad en parte esté referida a disciplina medioambiental necesitada de un acto previo administrativo, que es un supuesto distinto (art 8).

Estas notas marginales son:

1. La **nota marginal de actividad potencialmente contaminante**. Como resultado de la declaración que debe hacer el transmitente de un terreno ante el notario sobre si en su finca se ha realizado alguna de las actividades potencialmente contaminantes que enumera el propio Real Decreto, como por ejemplo *preparación, curtido o acabado de cuero, fabricación de papel o cartón, fabricación de chapas o tableros, etc.* De modo que esta nota marginal surge por la declaración del propietario de la finca advirtiendo de una cualidad de la misma. Si se está pensando y regulando la cuestión de los suelos contaminados pensando en la construcción de edificaciones en suelos que anteriormente eran industriales (pensemos la importancia que tienen estos problemas en el ámbito de la agricultura) o si en la construcción de la propia nave industrial se han empleado sustancias contaminantes como el amianto, que es un aislante que se ha empleado durante mucho tiempo en la uralita de las naves industriales, y que cuando se rompe libera unas astillas que son cancerígenas.
2. **Nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas**. Esta nota marginal tiene lugar cuando la comunidad autónoma va a poner en marcha el procedimiento que terminará con una resolución administrativa en la que se declarará si el suelo está o no contaminado.
3. **Nota marginal de declaración de suelo contaminado**. Cuando ya ha recaído la resolución administrativa que pone fin al procedimiento y declara el suelo como contaminado.
4. Por último, la **nota marginal de cancelación**. Se producirá cuando la administración compruebe que efectivamente el titular registral ha cumplido con todas las medidas que se decretaron, tendentes a la restauración del suelo a su estado primitivo, y que por lo tanto el suelo ha dejado de tener la consideración de contaminado.

La nota marginal que propugnamos sería 1) de duración indefinida, por tanto salvo que en la misma se prevea, se excluye la caducidad; 2) se practicará en virtud de resolución administrativa, lo cual será también aplicable a su cancelación; 3) no es constitutiva ni declarativa, el límite del dominio nace directamente de la ley; 4) pero enerva la buena fe, el adquirente no podrá alegar ignorancia de la situación legal en que se encuentre su inmueble; 5) esta referida a un momento, cuando se redactó el documento que la motivó, entra dentro de la llamada publicidad noticia; 6) es rogada, luego su actualización corresponderá a los interesados o a las administraciones afectadas, no obstante ser el Registrador una autoridad pública y encomendar a éstas, el art 5.2 de la Ley 27/2006 la actualización, son aquéllas las obligadas; el Registrador no puede actuar de oficio. Estas características no permitirían predicar de ellas la plenitud de efectos que producen normalmente una inscripción, pero satisfacen los requisitos de protección de los límites que se buscan.

En cualquiera de ambos casos, la publicidad se suministrará tanto presencialmente en la oficina mediante nota simple en papel como electrónicamente a través del FLOTI, con lo que se garantiza un fácil acceso al público a través de redes públicas de comunicaciones.

La técnica expuesta es aplicable a otros límites por razón de la naturaleza de los bienes, como los impuestos por razones *culturales*. En esta materia destacar los convenios celebrados entre el Colegio de Registradores y las CC.AA., en especial el de Canarias de 16 de mayo de 2006, sobre Publicidad de los Bienes de Interés Cultural (BIC).

Hasta ahora hemos expuesto supuestos en que la relación entre el registro y el medio ambiente provoca minusvalías en el dominio de la finca. Pero esa combinación también puede generar *plusvalías*. Por ejemplo, un hotel situado en una zona costera intangible urbanísticamente, aunque el hotel no se pueda modificar externamente se le está garantizando el monopolio de disfrute próximo de paraje natural que lo rodea. Lo mismo ocurre con licencias concedidas para casas rurales en zonas donde la edificación está excluida. O el caso de la última nota marginal citada de cancelación de la condición de contaminado de un suelo, da seguridad en el tráfico y por tanto aumenta el valor del bien incluso respecto a aquel en que no figura nota de contaminación alguna pero pueda sospecharse que en el se hayan realizado actividades potencialmente contaminantes.

III. LA INFORMACIÓN REGISTRAL MEDIOAMBIENTAL

La información mediaambiental puede *tener efectos registrales*, es decir, con trascendencia para la finca registral que es la que se debe reflejar en los libros y archivos del Registro, o puede tener por objeto *el general conocimiento por los ciudadanos* y que se prestan por las correspondientes autoridades públicas, a las que el Registro de la Propiedad en ningún caso pretende sustituir⁽¹⁷⁾.

III.1. Información registral con efectos registrales

La información mediaambiental con efectos registrales, o con trascendencia real, es aquella que debe reflejar necesariamente el Registro, como consecuencia de las limitaciones que puede imponer sobre el derecho de propiedad inmobiliaria de los particulares, respecto a fincas registrales concretas. En este sentido, el Registro ya se utiliza como oficina de información ambiental:

1. Las actuaciones reorganizadoras de la realidad inmobiliaria derivadas de los *deslindes administrativos*, a través de los cuales se delimitan las superficies y espacios cúbicos integrantes de *montes de utilidad pública* o de la *zona marí-*

(17) Fandos, Pedro: "Las oficinas registrales de información ambiental y territorial a debate", ponencia del *III Congreso registral de Granada*, 2006. Información Ambiental y Territorial.

timo-terrestre, la cual si bien se refiere a una parte del territorio, debe quedar referida en el Registro a fincas registrales concretas, por las limitaciones que establece sobre ellas, lo que se puede lograr a través del uso de bases gráficas registrales.

2. La *declaración de espacios naturales protegidos* y de los planes de utilización de los mismos, por la utilidad que su conocimiento puede tener para los interesados en la titularidad inmobiliaria de las fincas registrales colindantes con el ámbito territorial del parque, además de que el acceso registral de los mismos contribuye a reforzar la protección de estos espacios naturales.
3. Los *estudios de evaluación del impacto ambiental*. La Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y el Consejo de 27 de junio exige la Evaluación Ambiental de los planes y programas que pueden tener efectos significativos en el Medio Ambiente, lo que se ha dado en llamar Evaluación Estratégica del Impacto Ambiental o Evaluación Ambiental Estratégica.

El acceso registral de estos estudios referidos a fincas registrales concretas tiene una evidente utilidad, pues permite saber al ciudadano que determinada finca registral está sometida a un *proyecto, programa o plan de iniciativa pública que puede tener una repercusión ambiental*, y le permitirá conocer las medidas preventivas de un daño ambiental, pero también tiene una evidente dificultad dada la complejidad de la información técnica que contiene y la coordinación de su ámbito territorial con las concretas fincas registrales.

Pero además la moderna legislación medioambiental está utilizando cada vez más el Registro de la Propiedad como *instrumento de publicidad de las limitaciones que se imponen sobre la propiedad inmobiliaria*, y parece que ése es el camino que va a seguir en un futuro muy cercano, así como limitaciones medioambientales que se pueden publicar en el Registro de la Propiedad podemos mencionar:

- a) suelos Contaminados;
- b) zonas acústicamente saturadas;
- c) zonas con estrés hídrico insostenible para el desarrollo humano ⁽¹⁸⁾;
- d) zonas inundables ⁽¹⁹⁾.

(18) El estrés hídrico mide la relación entre el volumen total, medido en litros, de recursos hídricos disponibles por una comunidad territorial en un momento y lugar determinados, y el número total de litros consumidos por la misma en las distintas actividades del desarrollo humano. Esa relación para considerarse sostenible debe prever una reserva hidráulica.

Cuando el volumen total de recursos disponibles no permita dotar esa reserva hidráulica mínima, se empezará a hablar del estrés hídrico de esa comunidad, que implicará la necesaria reducción del consumo de recursos hidráulicos por sectores de actividad.

Si esa reducción alcanza a la cantidad de recursos hídricos totales destinada al consumo humano primario, se puede hablar de un estrés hídrico agotado o saturado, lo cual requerirá que se declare a través del correspondiente expediente administrativo, sobre las fincas registrales que consten en la certificación de dominio y cargas que expida el Registrador, cuya expedición se hará constar por nota marginal, y cuya resolución constará en el folio registral de cada una de las fincas afectadas a través de la correspondiente nota al margen de la última inscripción de dominio, mediante la presentación del

III.2. Información registral sin efectos registrales

Su objeto que la general divulgación o el público conocimiento, que por regla general, no es necesario que difunda el Registro de la Propiedad, pues se trata de una información que no va asociada a la finca registral, información que puede obtenerse de las Autoridades Públicas.

Pero ello no quiere decir que no pueda acceder al Registro de la Propiedad determinada información ambiental, que, sin imponer limitaciones sobre las fincas registrales, sí que puede contribuir a elevar su valor económico, al tiempo que permiten configurar al Registro de la Propiedad como herramienta para lograr la sostenibilidad, a través del acceso registral de la huella ecológica.

Uno de los indicadores más utilizados para medir la sostenibilidad local es el basado en la *“huella ecológica” entendida como espacio biofísico productivo necesario para suministrar los recursos y absorber los residuos generados por una determinada población y su entorno*. La huella ecológica, por tanto, mide la superficie necesaria para producir los recursos necesarios consumidos por un ciudadano medio de una determinada comunidad, y la necesaria para absorber los residuos que genera, independientemente de su localización.

La Administración competente elaborará periódicamente las actividades adecuadas para medir la huella ecológica de las parcelas de su término municipal, para medir su sostenibilidad, dicha huella ecológica puede reflejarse en el Registro de la Propiedad.

La utilidad de la constancia registral de la huella ecológica se refleja en que puede ser uno de los requisitos para *la posible concesión a la finca registral de un sello de calidad, de un etiquetado ecológico, prestado por el Registro de la Propiedad relativo al carácter sostenible de la finca registral*.

IV. LA ECOETIQUETA

La *ecoetiqueta* tiene como *objetivos*:

testimonio de la resolución y el mandamiento que ordene la práctica de la nota marginal, de acuerdo con las previsiones de la Legislación Hipotecaria.

Esta nota marginal revelará la existencia de una serie de obligaciones de la Administración tendentes a la recuperación de un estrés hídrico adecuado, mediante la construcción de las infraestructuras e instalaciones necesarias, que ayuden a una reducción del consumo, además de otra consecuencia, como es la paralización de las actuaciones urbanísticas y la concesión de licencias de edificación, mientras no se asegure el volumen mínimo de agua potable, necesaria para el consumo ordinario humano, y puede incidir en el valor económico de la finca en cuestión, determinado su reducción.

⁽¹⁹⁾ La mecánica del procedimiento administrativo establecido para la declaración de un suelo contaminado por la administración ambiental, también se puede extender a la determinación, por parte de la misma, de las zonas inundables existentes en su ámbito territorial, declaración que se hará constar por nota al margen de la última inscripción de dominio de las fincas registrales a que afecte, advirtiendo del peligro que ello representa.

- a) Estimular caracteres ambientalmente positivos de los productos ofrecidos al público.
- b) Responder a las demandas de los consumidores ecológicamente motivados.
- c) Garantizar la bondad de los productos distinguidos.
- d) Tranquilizar a los competidores sobre la objetividad del procedimiento.
- e) Posibilitar una correcta información medioambiental.

Sus *caracteres* son:

- a) No trata de establecer un sistema de control sobre el cumplimiento de las normas ambientales, pero sí estimular su cumplimiento, pues el producto ecoetiquetado provoca un aumento de su valor intrínseco.
- b) Competitividad, pues la ecoetiqueta acredita que el producto ecoetiquetado es menos perjudicial que otro no ecoetiquetado.
- c) Ciclo integral de la ecoetiqueta que pretende abarcar todo el ciclo de vida del producto.

Los *requisitos* para la concesión del etiquetado ecológico de la finca registral pueden ser:

- a) Solicitud del titular registral, por escrito privado con firma legitimada, en virtud del principio de rogación.
- b) Validación de la base gráfica registral de la finca, es decir, coincidencia entre su descripción literal y su descripción gráfica.
- c) Acreditación del cumplimiento de las limitaciones u obligaciones que, en su caso, pueda imponer la legislación ambiental sobre la finca registral en cuestión.
- d) Huella ecológica sostenible, dentro de los estándares marcados por la Administración.
- e) Aportación de los posibles certificados de instalaciones ambientales con que pueda contar la finca registral, que ayuden a minimizar el sacrificio de recursos naturales.

Cumplidos los requisitos, el Registrador asigna a la finca el etiquetado ecológico, que se hará constar como distintivo de calidad de la finca en toda la publicidad formal que se expida de la misma, tanto literal como gráfica, en las diferentes capas de información, al igual que se hará constar en el cuerpo de la inscripción, en cada transmisión de la finca.

Aunque la solicitud de ese sello de calidad también puede configurarse como operación registral independiente, respecto de fincas ya inscritas, haciéndolo constar por nota al margen de la última inscripción de dominio, una vez superado el tamiz del control registral de los requisitos.

Todo ello puede aumentar el valor intrínseco de la finca registral, por lo que la lucha por la sostenibilidad se puede convertir en objeto de negocio, como una buena forma de garantizar la perdurabilidad del desarrollo económico.

Además habrá que observar la posible incidencia de los *instrumentos de tributación medioambiental* en los planes de ordenación territorial y urbanística, que tienen por objeto reducir el consumo de los recursos naturales y lograr la sostenibilidad y su posible repercusión sobre las fincas registrales.

TERCERA PARTE: EL FUTURO DEL REGISTRO EN LA AGRICULTURA MEDIOAMBIENTAL

Una vez señalados en las páginas anteriores los problemas de la agricultura medioambiental y las posibilidades que ofrece el Registro en su labor de publicar la realidad existente, vamos a conjugar ambas cuestiones en esta tercera parte para proponer diversas soluciones.

I. INTRODUCCIÓN: LOS CUATRO EJES DE LA CONSULTA INMOBILIARIA (aspecto fiscal, aspecto urbanístico, aspecto medioambiental y aspecto agrícola)

Nosotros, además, proponemos el cuarto aspecto interrelacionado con los dos últimos y centrado en la agricultura.

En la actualidad, si tomamos como unidad de referencia la finca registral podemos asociar a la misma la siguiente información:

1º Jurídico inmobiliaria tradicional del Registro de la Propiedad

2º Urbanística

- Planeamiento urbanístico sobre la finca.
- Aspectos de calidad urbanística afectantes a la finca tales como el nivel de ruidos de la zona, canalizaciones subterráneas afectantes, situaciones electromagnéticas o de suministro, etc.
- Cuestiones de gestión urbanística tales como:
 - Estado de tramitación del planeamiento.
 - Documentación relativa a entidades urbanísticas de colaboración.
 - Licencias y permisos recayentes sobre la finca.
 - Tramitación de la Unidad de Actuación respectiva.

3º Medioambiental

- Tanteos y retractos legales.
- Invasión de espacios naturales.
- Calificación medioambiental de la finca (valores paisajísticos, ecológicos, etc).
- Infracciones medioambientales.
- Contenido económico medioambiental de la finca.
- Estado de contaminación del suelo a que se refiere la finca.
- Grado de riesgo medioambiental a que se halla sometida la finca y la situación de restitución o seguros en garantía de la misma.

4º Fiscal

- Valor fiscal asociado a la finca registral.
- Testigos de valoración fiscal.
- Deudas tributarias pendientes.
- Obligaciones tributarias asociadas a la finca.

5º Varios

- Posibilidad de asociar información relativa a subvenciones por razón de cultivo o explotación agrícola, ganadera o forestal.
- Posibilidad de asociar información relativa a las distintas calificaciones de viviendas.
- Posibilidad de asociar información sobre conjuntos turísticos o unidades de explotación, etc.
- Posibilidad de asociar declaraciones de interés cultural, histórico o artístico.

Los usuarios registrales centran su consulta inmobiliaria en tres grandes ejes que estarían constituidos por el *aspecto fiscal*, el *aspecto urbanístico* y el *aspecto medioambiental*. Nosotros proponemos el cuarto aspecto interrelacionado con los dos últimos y centrado en la agricultura. Vamos a ver por qué:

Es sabido que el Registro da fe a través de sus certificaciones del contenido exacto de los libros registrales y también del hecho negativo de la no constancia en los mismos del dato solicitado. Respecto de lo primero, se hace responsable el Registrador de la veraz, completa y exacta coincidencia de lo manifestado en su publicidad con el contenido del libro registral, teniendo en cuenta que dicha información ha sido previamente procesada a través de la correspondiente *calificación registral*. Respecto a lo segundo, únicamente se hace responsable de la declaración genérica de la no existencia registral de un dato de índole jurídico inmobiliaria, sin manifestar ni responsabilizarse de cualquier otra circunstancia.

II. INFORMACIÓN TERRITORIAL ASOCIADA A LA BASE GRÁFICA REGISTRAL: Caracteres

La información asociada presenta los siguientes *caracteres*⁽²⁰⁾:

1º *Es una información no inscrita en el Registro de la Propiedad*. Como ya hemos señalado, toda la información territorial derivada de las actuaciones administrativas de ordenación del territorio *no debería ser susceptible de inscripción* en el Registro de la Propiedad. En este sentido se dice que los *planeamientos urbanísticos* gozan de fuerza de ley y lo que la ley, publica y publicita no ha de ser registrado. A pesar de ello se inscribe; el acceso del planeamiento urbanístico al Registro de la propiedad se halla sancionado a través de diversas disposiciones normativas. Su razón estriba en la *necesidad de dar a conocer la situación urbanística de los*

(20) Para un estudio más detallado vid. Vázquez Asenjo, Óscar Germán: "Información territorial asociada a la base grafica registral", ponencia en el *III Congreso registral de Granada*, 2006. Información ambiental y territorial.

inmuebles que operan en el tráfico y en la posibilidad de aprovechar la repercusión de las declaraciones que se emiten desde la oficina registral.

Es en el concepto de información asociada donde este tipo de datos debería encontrar el acomodo adecuado, ya que, gozando de la repercusión que la oficina registral proporciona a sus declaraciones y yendo asociada a la publicidad ordinaria de las *notas simples y las certificaciones*, queda claro que no goza de la trascendencia real del contenido de éstas. Por otro lado, la información territorial que accede al folio registral lo hace con la misma eficacia jurídica inmobiliaria que el resto de las declaraciones registrales.

La información territorial asociada es aquella que aun siendo susceptible de inscripción registral, no se halla inscrita en el Registro de la Propiedad. Si la línea que acredita el deslinde marítimo terrestre y que tangiblemente se puede apreciar en la base gráfica registral como dato territorial asociado a la misma consta asentada en el Registro de la Propiedad de una u otra manera según cual sea el estado del proceso de deslinde, la información será información registral gráfica propiamente dicha y no información asociada a la misma. Lógicamente los efectos serán distintos en uno y en otro caso.

2º. *Puede tratarse de información genérica o de información específica.* El Registrador de la Propiedad es responsable del contenido exacto de la información registral por él emitida, pero en el caso de la información asociada a la base gráfica registral la misma *carece de la trascendencia jurídica* propia de la información registral tradicional, por ello, respecto a este tipo de información, el principio de calificación registral y por ende la responsabilidad del Registrador de la Propiedad, aunque existen (siempre se extenderán a los efectos de la validación), se hallan muy limitados.

Por ello *no es preciso* que la información territorial asociada de que venimos hablando *sea necesariamente completa, exhaustiva o específica*. Ello no quiere decir que *no haya de ser clara o veraz*, a lo que me refiero es que, bien puede ser genérica ya sea de modo voluntario u obligatorio, bien específica ⁽²¹⁾.

3º. *Información necesariamente actualizada.* Hay que puntualizar la diferencia entre el hecho de informar y el contenido de la información. En el ámbito del Registro de la Propiedad, una información de hace varios días es una información inútil, porque el contenido de la misma ha podido variar desde entonces. Incluso llevada la situación al extremo, la información del contenido del Registro de la Propiedad

(21) Por ejemplo, puedo afirmar que sobre el territorio comprendido en la base gráfica de una finca registral existe una Administración pública que afirma haberse incoado expediente por infracción medioambiental, sin entrar a informar sobre el contenido de dicho expediente. En este caso, es información genérica (existe o no existe expediente de infracción) porque no se informa del contenido de dicha información asociada.

En cambio, cuando se asocia el contenido del planeamiento urbanístico aplicable a la porción de terreno comprendida dentro del área de una base gráfica registral (calificación, categorización, aprovechamientos, alturas, distancias o retranqueos, usos permitidos o prohibidos, etc.) se trata de información específica, ya que el dato genérico carecería de cualquier trascendencia.

puede llegar a caducar incluso al instante siguiente a ser emitida, porque es posible que en ese mismo instante siguiente haya tenido entrada en el Registro algún título cuya inscripción conlleve alteraciones en la información proporcionada.

En cambio, el contenido de esa información, es decir, el dato inscrito en el Registro de la Propiedad, no tiene por qué ser actual en el sentido de que la información que ha accedido al Registro no tiene por qué ser coincidente con la última situación jurídica real inmobiliaria que se haya producido en el ámbito extrarregistral.

De hecho, en el Registro de la Propiedad aparecen titularidades que ya hace años se han extinguido en la realidad extrarregistral por haber sido ya transmitidas y aún no registradas.

Otro tanto se puede decir de la base gráfica identificativa o descriptiva de la finca registral. Grandes superficies de terreno pueden aparecer registralmente como una sola finca, cuando desde hace años el único dominio sobre la misma ha sido fraccionado de hecho en múltiples posibles fincas registrales.

Pero el caso contrario también es posible y, de hecho, frecuente en la práctica registral. Muchas descripciones de fincas registrales aparecen inscritas en el Registro antes de que existan en la realidad física (ejecuciones urbanísticas donde la propiedad aparece configurada gráficamente mucho antes de que el desarrollo efectivo de las obras de construcción concluya en su definitiva descripción).

En conclusión, si bien es cierto que el reflejo publicitario del folio registral ha de ser necesariamente actual, el contenido de lo reflejado no tiene por qué ser coincidente con la realidad extrarregistral vigente. Lo segundo no es un defecto de nuestro sistema registral, simplemente se trata de una consecuencia de sus potentes efectos ⁽²²⁾.

Los datos jurídicos inmobiliarios territoriales inscritos en el Registro de la Propiedad gozan de unos efectos jurídicos añadidos por el hecho de estar inscritos. Para ingresar en tan selecto “club” se precisa gozar de unas características de seguridad y una pacificidad de existencia y contenido que previamente han de ser calificadas por el Registrador. Si se pretendiese el ingreso en el club registral de todos los derechos jurídico-inmobiliarios entonces, o bien todos habrían de reunir los requisitos de acceso, algo verdaderamente imposible, o el club habría de rebajar absolutamente sus requisitos de acceso y entonces desaparecería como tal.

⁽²²⁾ Si la inscripción en España es voluntaria como regla general y al mismo tiempo inducida por los fuertes efectos protectores que la misma proporciona a los titulares inscritos, este carácter sería incompatible con un sistema de necesaria y obligatoria actualización del contenido de la información jurídico-inmobiliaria, puesto que implicaría una inscripción de tipo obligatorio o constitutivo de todas las alteraciones jurídico-inmobiliarias desde el mismo instante en que se produzcan, es decir, convertiría al Registro de la Propiedad en un mero reflejo de lo que puede suceder fuera del mismo con la consiguiente pérdida de su valor sustantivo.

La antigua pero última inscripción de una finca registral cuya base gráfica aparece en la actualidad invadiendo un espacio natural protegido, puede significar un dominio que no ha sido expropiado al ser aprobada la calificación medioambiental con posterioridad al mismo. Es un dominio al que hay que proteger para proteger todo el sistema de interés general, a pesar de no coincidir con la realidad dominical extrarregistral actual.

Esta tesis, sin embargo, no es aplicable a la información de ordenación territorial asociada a la base gráfica de la finca registral. La información territorial en un sentido tradicional tenía un cierto carácter de información llamémosle “a efectos internos” de cada una de las administraciones que trabajaba con las mismas. Que fuese actual, o incluso que fuese veraz o no lo fuese, únicamente repercutía a efectos internos del trabajo a desarrollar. Hoy no es así dada la trascendencia que para el ciudadano particular tienen actualmente las declaraciones territoriales, y menos aún si dicha información ha de ser contrastada con el resto de la información territorial.

La gran diferencia entre la *información territorial asociada* y la *información registral propiamente dicha* consiste en que la información territorial no precisa de inscripción en ningún registro de tipo jurídico; su valor y efectos serán siempre los mismos, cualquiera que sea el canal, la instancia o Administración de donde procedan las declaraciones relativas a las mismas. En el caso de la información territorial no existe club al que acceder, no existen requisitos especiales para ser socio y no existen privilegios derivados de tal cualidad, por consiguiente, en este caso la última información es la que vale, porque el resto no existe a los efectos de ser difundida.

La *información territorial asociada*, es la información territorial difundible a los terceros y necesariamente ha de ser actual. Si no lo fuese, sólo podría tener efectos internos para cada Administración. Por esta razón es verdaderamente importante que la consulta inmobiliaria sea *cargada constantemente* con la última información territorial que se vaya produciendo en la realidad y con la última información registral que se vaya inscribiendo, con independencia de que esta última sea o no coincidente con la realidad extrarregistral actual. Lógicamente este entramado de comunicaciones solo puede ser satisfecho a través de *envíos telemáticos y utilizando las bases gráficas registrales* como unidad de lenguaje y referencia.

4º. *Información bidireccional*. En ocasiones el contenido de la información territorial, los actos de ordenación del territorio, se ven afectados por los cambios en la descripción alfanumérica y en consecuencia gráfica de la finca registral (una pretendida alteración de linderos registrales que implica invasión del dominio público marítimo terrestre) o simplemente por el cambio de titularidad de una finca (a los efectos de un posible ejercicio de tanteo o retracto convencionales o para hacer partícipe en el expediente al nuevo titular registral). En otros casos las alteraciones registrales apuntadas son indiferentes a la actuación administrativa de ordenación del territorio (el planeamiento urbanístico ya aprobado, por ejemplo).

Según estemos en un supuesto o en otro, hablaremos de un interés unidireccional que siempre existirá en mayor o menor medida y que se producirá tan solo por

parte del ciudadano en general al querer conocer el contenido de la información territorial, o de un interés bidireccional, que no siempre tendrá lugar y que solo se dará en aquellos supuestos donde la Administración necesite conocer el contenido de los libros del Registro de la Propiedad para configurar o desarrollar su propia información y actuación territorial ⁽²³⁾.

El interés que pueda tener el particular se circunscribe a la información relativa a una porción localizada de territorio, normalmente relacionada con su legítimo interés dominical. Al mismo tiempo, se produce la circunstancia de que puede haber una multitud de particulares solicitando información sobre distintas unidades territoriales (Interés que se satisface a través de un documento estandarizado: consulta inmobiliaria). Por el contrario, el interés de la administración en conocer el contenido de las fincas registrales, en los casos en los que se produce, es decir, cuando se da el carácter bidireccional antes apuntado, es constante aunque latente en el sentido de no tener la obligación ni la posibilidad física de comprobar a diario los miles de alteraciones territoriales que se producen en la titularidad jurídico inmobiliaria o en la configuración hipotecaria del territorio.

La intervención del Registrador de la Propiedad es necesaria dando aviso a la autoridad competente de aquellas alteraciones registrales que pudieran ser de su interés territorial (como en la actualidad ocurre cuando se da parte a los Ayuntamientos de las declaraciones de obra nueva cuya legalidad se acredita con documentos catastrales o suscritos por profesionales).

En todo caso, el sistema de bases gráficas registrales con información asociada permite disponer a todas las administraciones del contorno gráfico que delimita el polígono de la finca registral y una etiqueta dentro del mismo identificativa del número que se ha dado a la finca, de este modo cuando a nivel administrativo se tenga necesidad de conocer la situación jurídico inmobiliaria de una parte cualquiera del territorio, directamente solicitando al Registro de la Propiedad certificación o nota simple del número de finca registral etiquetado para el punto situado dentro de su contorno, el suministro de la misma se puede realizar de manera prácticamente inmediata a su petición. De este modo, los titulares pueden acceder directamente a la información territorial asociada a la base gráfica registral, y las administraciones con interés territorial pueden acceder a la información de la titularidad jurídica del territorio accediendo igualmente a la base gráfica registral.

5º. La información asociada se divide en información de puntos, información de líneas o información poligonal. Toda la información territorial se clasifica en tres

(23) La información asociada a la base gráfica registral procede siempre de una entidad de tipo administrativo que ofrece al usuario en general la información territorial propia de su competencia, es decir, existe un flujo inicial de información del ente administrativo al ciudadano a quien pueda afectar el mismo, para que éste pueda conocer en coordinación con el resto de información territorial el modo en que la misma puede afectarle.

Pero también interesa en ocasiones a las distintas instancias administrativas conocer de primera mano quién es el titular y cuál el contorno gráfico correspondiente a la finca registral.

grandes especies: Información territorial asociada de tipo poligonal, de tipo lineal y de tipo puntual.

La información territorial de *carácter puntual* a 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. Dos ejemplos:

Pensemos por ejemplo en una *infracción medioambiental consistente en vertidos ilegales*. El vertido se lleva a cabo en un punto determinado de la finca registral o bien en varios de ellos; sea cual sea la magnitud del vertido o la cuantía en que consista, el dato territorial jurídicamente importante consiste en averiguar quién ha de responsabilizarse de esa infracción territorial y ése no puede ser otro mas que el titular registral de la finca donde se haya cometido la infracción, cualquiera que sea la extensión de la finca en cuyo territorio se haya cometido.

Otro ejemplo válido de este tipo de información territorial asociada es el de los *valores fiscales asociados a la base gráfica de la finca registral*. Una finca registral puede estar compuesta, por ejemplo, de varios elementos arquitectónicos en el caso de fincas urbanas, o de varios aprovechamientos agrícolas en el caso de las rústicas, y en tales casos es probable que cada uno de esos elementos o aprovechamientos tenga un valor fiscalmente diferente. Sin embargo, a la hora de vender o de comprar, de agrupar o de segregar, lo que se vende, se compra, se hipoteca o se segrega es toda la finca registral, la porción de terreno delimitada por el dominio de una persona y el valor fiscal de la finca, con independencia de los elementos y criterios que sirvan para su comprobación ha de ser único, por eso existirá un único “punto” de valor que abarcará toda la finca registral y no sólo a partes concretas de la misma.

Este tipo de información que afecta por igual a toda la finca registral si recae o se refiere a la misma en algún punto de su superficie o elemento configurados, es lo que he venido a denominar información de “puntos”. Esta información en ocasiones puede ser asociada (valor fiscal), en ocasiones puede ser información registral (infracciones urbanísticas o medioambientales), es decir inscrita en el Registro de la Propiedad y entonces perderá su carácter de asociada aunque genéricamente pudiera seguir teniéndolo (cuando la información genérica se refiera a puntos o a líneas).

Frente a este tipo de información está el “lineal”, es un tipo de información territorial que afecta de manera muy diferente al contenido de la base gráfica de la finca registral. Pensemos, por ejemplo, en el *deslinde marítimo terrestre* o en el *planeamiento urbanístico* determinado por el plan general municipal de un ayuntamiento determinado.

El entramado lineal que delimita espacios de significado jurídico administrativo completamente diferenciado puede afectar a multitud de fincas registrales y a cada una de ellas de un modo particular y diferenciado. Que una finca registral se halle afectada por un deslinde marítimo terrestre es un dato territorial importante, pero

sin verdadera trascendencia jurídico informativa mientras no sepamos exactamente qué porción territorial de la finca registral es dominio público y por tanto sujeta a la tramitación especial que la ley de costas prevé para tales casos y cuál sigue siendo dominio particular aunque afectada por las servidumbres legales establecidas al efecto. La representación gráfica es en este caso imprescindible, no ya para afectar toda la finca registral a un tipo determinado de calificación administrativa territorial, sino precisamente para especificar dentro de la misma diferentes calificaciones.

Otro tanto puede decirse del *planeamiento urbanístico* afectante a una finca registral. Puede ser calificada la finca en parte de urbana y en parte de rústica, y dentro de estas dos categorías generales en otras específicas para cada una de ellas.

En el caso de la información lineal el efecto es el contrario, divide la calificación territorial de la finca, pudiendo llegar a comprender solamente parte de la misma o toda ella, y al contrario que en caso anterior su trazado sirve para teñir de consecuencias jurídicas diferentes las porciones diferenciadas que dentro de la finca puede llegar a crear. La característica esencial de este tipo de información es que, con independencia de que en algún caso haya de convertirse en información registral propiamente dicha y no simplemente asociada, su publicidad solo será posible a través de la base gráfica registral correspondiente si lo que pretendemos es proporcionar al usuario la claridad adecuada, ya que el folio registral con su descripción alfanumérica será insuficiente para representar con exactitud la georreferenciación de la línea a trazar.

Y podemos apreciar además una tercera categoría de información asociada a estos efectos, nos referimos a la *información poligonal*. Puede perfectamente ocurrir que la información asociada a la base gráfica registral no consista en un punto de infracción sobre el territorio, o en una línea de deslinde administrativo, sino que puede consistir en un polígono de información perfectamente contrastable con la base gráfica registral.

Como ejemplos podemos citar las parcelas catastrales o las parcelas urbanísticas cuya delimitación es coincidente con la base gráfica registral.

Si bien es necesario partir de la independencia de cada Administración a la hora de representar gráficamente la capa de información territorial de la que es competente, también es necesario reconocer que en numerosas ocasiones los distintos agentes “dibujan” líneas diferentes para referirse a un mismo concepto. Si la finca registral linda al norte con la calle Calvario (y así se representa en el Registro de la Propiedad), si la parcela catastral linda al norte con la misma calle del Calvario (y así lo representa del mismo modo el Catastro), si el planeamiento urbanístico entiende que determinada parcela o manzana tiene como lindero norte la misma calle, no debería existir ningún obstáculo para que todas las administraciones se pusieran de acuerdo en adoptar una misma línea común a todos los conceptos (registral, catastral, urbanístico o medioambiental), en vez de configurar un haz de líneas diferentes (a veces muy juntas, pero siempre diferentes) que pretenden decir lo mismo.

III. EL REGISTRO COMO INSTRUMENTO AL SERVICIO DE LA PROPIEDAD RÚSTICA. PROBLEMAS AGRÍCOLA-AMBIENTALES Y SOLUCIONES

Los distintos problemas agrícola-ambientales pueden concretarse en la propia finca registral tras la previa identificación gráfica de la finca, tras un proceso de calificación registral acerca de la correspondencia de la base gráfica aportada con la descripción literaria inscrita, de modo que permita finalmente validar tal identificación gráfica, y dejar constancia jurídica de ello mediante una nota marginal en el folio registral y el archivo en legajo aparte de la base gráfica utilizada –en soporte papel– y su tratamiento informático en el programa específico llamado Geobase, conforme al art. 9 LH.

La información agroambiental puede acceder a los libros registrales mediante un determinado asiento, y de este modo puede ser objeto de publicidad formal por la vía de la *nota simple* o la *certificación*. El respaldo legal de estas cuestiones se enmarcaría dentro de la normativa del RD 1093/1997 de 4 de julio que aprueba el reglamento de actos de naturaleza urbanística.

¿Por qué el Registro debería ocuparse de esto? Por ser el único registro jurídico que garantiza la titularidad del dominio y derechos reales sobre fincas, es decir, sobre las porciones delimitadas de la superficie terrestre que son o pueden ser objeto a la vez de derechos o actuaciones privadas y de titularidades públicas e intereses colectivos necesitados de protección.

¿Por qué resulta interesante y a quién? El transmitente y el adquirente deben tener interés en que conste (al primero) y le interesa conocer (al segundo) no sólo las características urbanísticas o agrarias de la finca sino también las medioambientales. Y todo ello lo puede obtener de la misma oficina registral que le asegura la titularidad y las cargas en general. En el Registro debe constar también la posible *afección registral* al *pago de impuestos ecológicos* o al *reintegro de subvenciones* en la materia, o al *cumplimiento de deberes de restitución o reparación ambiental*.

Pensemos en los problemas que pueden surgir en la propiedad rústica en relación con la DIVISIÓN DE FINCAS: *Instalación de cerramientos y vallas; Apertura de nuevos accesos y caminos; Intensificación de usos, Demanda de mayores infraestructuras y Transformaciones incompatibles con la conservación del medio natural*. Esto significa que la división de fincas además de ser una operación jurídica con repercusión registral, abordada por el legislador del la LH de 1861 y analizada por la doctrina conlleva unas actuaciones materiales que pueden entrañar riesgos para los intereses medioambientales necesitados de protección sobre los que hasta ahora no se había incidido. Cuestiones que inciden de manera considerable en el ámbito rústico, como es obvio, y donde el legislador impone restricciones a la parcelación o división de fincas, encomendando a la calificación registral el control previo de su cumplimiento.

Así, en parcelaciones agrarias se protege la productividad y la viabilidad de las explotaciones agrarias mediante el régimen de las unidades mínimas de cultivo –art. 24 y 25 de la Ley de explotaciones agrarias de 4 de julio de 1995. Y, también se pro-

híbe la división de fincas de monte o parcelas forestales por debajo de la parcela mínima que establezcan las Comunidades Autónomas (art. 26 de la Ley de Montes de 21 de noviembre de 2003).

Pensemos también en los supuestos de TANTEOS Y RETRACTOS LEGALES (considerados limitaciones a la facultad dispositiva).

Hay diversos retractos legales civiles que protegen intereses con connotaciones medioambientales, como el retracto de comuneros, el retracto de colindantes en el CC y el de colindantes en la Ley de explotaciones agrarias cuya finalidad es mejorar la productividad de las fincas rústicas donde no hay un control registral.

El control registral se halla en que la falta de acreditación de las notificaciones exigidas sí constituye defecto para la inscripción de la transmisión, y además los plazos de ejercicio son más dilatados. Es lo que ocurre en tanteos y retractos legales por motivos no propiamente medioambientales como en el caso de montes y espacios naturales. (Art. 25 Ley de Montes; Art. 10 de la Ley estatal de espacios naturales de 27 de marzo de 1989; se puede aplicar analógicamente el RD 1093/1997 de 4 de julio por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. Art. 83, 84, 85 y 86).

En cuanto a las OBLIGACIONES LEGALES DE ESTIPULACIONES RELATIVAS A BIENES PORTADORES DE VALORES AMBIENTALES podemos decir que el legislador permite que los otorgantes de un contrato relativo a un bien inmueble expresen en él la calificación rústica de la finca (art. 51 RH), lo que podrá constar en la inscripción registral de la misma. *Analógicamente se podría plantear que la ley obligara a determinar en el contrato relativo al dominio o cualquier derecho real sobre el bien inmueble incorporasen la calificación medioambiental del mismo.* Y que en su defecto la omisión de tal requisito se calificara registralmente. Analógicamente lo constituye el supuesto particular de la transmisión de fincas o suelos en que se hayan realizado actividades potencialmente contaminantes. (Ley 10/1998, de 21 de abril, de residuos. Art. 27, declaración de suelos contaminados. Cuestiones señaladas anteriormente).

También podemos proteger registralmente LOS BIENES DE TITULARIDAD PÚBLICA CON INTERESES MEDIOAMBIENTALES, pues recordemos que hay terrenos de titularidad pública sobre los que confluyen intereses medioambientales: costas, montes y vías pecuarias. Proteger medioambientalmente estos bienes implica la previa protección de la titularidad pública muchas veces fuera del Registro. Así se puede utilizar la calificación registral para impedir la inscripción de fincas privadas que invadan el dominio público, o para impedir el ejercicio de facultades dominicales sin respetar las restricciones legales (Inscripción obligatoria de bienes de titularidad pública Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas de 3 de noviembre de 2003 (arts. 28 y 36); montes catalogados: Art. 18 de la Ley de Montes; vías pecuarias: Art. 8.4 de su la Ley 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias; deslindes de bienes de titularidad pública: Ley del Patrimonio arts. 50, 52, 53; costas: Deslinde del dominio público marítimo terrestre –Ley 22/1988 de 28 de julio de Costas

Arts. 11,12,1 3,14–; montes: Deslinde montes públicos: Arts. 21 Ley montes; vías pecuarias: Deslinde: Art. 8 Ley Vías pecuarias).

En relación con las EXPROPIACIONES POR CAUSA DE TITULARIDAD PÚBLICA, el legislador facilita la adquisición de su titularidad por el sector público o mediante la expropiación forzosa, o mediante el sistema de adquisición de derechos de adquisición preferente, por ejemplo porque se estima que la Administración será más eficiente en la conservación y protección de los intereses medioambientales ⁽²⁴⁾. En todos los casos el procedimiento general a seguir es el de la Ley de Expropiación Forzosa (LH y RH art. 32).

La administración puede iniciar un EXPEDIENTE DE DISCIPLINA MEDIOAMBIENTAL que puede concluir con la imposición de sanciones, obligaciones o actuaciones materiales o jurídicas sobre el dominio privado. Le interesa dejar constancia registral de tal actuación:

Desde el punto de vista de economía procedimental porque:

- Facilita la investigación previa, pues para averiguar cuáles son los titulares de las fincas registrales concretas o derechos afectados le basta pedir una certificación registral.
- Si desconoce cuáles son las fincas registrales concretas afectadas, puede auxiliarse del tratamiento informatizado del registro.
- Facilita los trámites de notificación individualizada, ya que si anota la iniciación del expediente cuando obtiene la certificación registral, sólo tiene la obligación legal de notificar individualmente a quienes son los titulares registrales en ese preciso momento. Los particulares que con posterioridad inscriban o anoten algún derecho quedarán ya registralmente advertidos y notificados a todos los efectos por el hecho de esa anotación preventiva o nota marginal de iniciación de expediente.

Desde el punto de vista de la plena eficacia jurídica del procedimiento

Se evita la colisión con el principio de fe pública registral art. 34 LH frente a terceros adquirentes si llegara a operar la protección legal, judicial y registral. (Para la regulación de este expediente medioambiental se puede acudir analógicamente al art. 56, 57 58, 59, 60, 61 62 del Reglamento Hipotecario; Al igual que ocurre con la constancia de la resolución final del expediente: 63, 64, 65 , 65, 66 y 73).

⁽²⁴⁾ Art. 10 de la Ley de espacios naturales: La declaración de un espacio como protegido lleva la de utilidad pública a efectos expropiatorios; Art. 6 de a Ley de vías pecuarias: potestad expropiatoria para la creación o ampliación de vías pecuarias; Aprovechamientos especiales o los usos privativos del dominio público requieren autorización con una vigencia máxima de 4 años, o concesión administrativa cuyo máximo legal es de 75 (art. 86 y 93 Ley del Patrimonio de las Administraciones públicas); Montes: Art. 15; Aguas. Art. 59 y ss Ley de aguas (RDL 1/2001 DE 20 DE JULIO por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas. Art. 59; Costas Art. 22/1988 de 28 de julio art. 66, 67, 68 y 64.

Y no podemos olvidar la importancia de las diferentes AFECCIONES REGISTRAL DE FINCAS AL CUMPLIMIENTO DE DETERMINADAS OBLIGACIONES MEDIOAMBIENTALES en el ámbito agrario como describimos en la primera parte de este estudio.

Nos referimos al supuesto en que el legislador imponga determinadas obligaciones medioambientales al titular de la finca (que se derivaran de un acto concreto: un acto administrativo singular) y donde se desea además que el adquirente se subrogue a su vez en el cumplimiento de tales obligaciones, de esta manera la finca quedaría afectada al cumplimiento de las mismas. Salvo que fuera la Ley la que impusiese tales deberes en cuyo caso la publicidad sería mayor que la publicidad registral (al igual que ocurría con el antiguo art. 21 de la Ley del Suelo de 1998).

El Registro puede servir también, como ya hemos señalado, para ejercer EL CONTROL DEL PREVIO PAGO DE IMPUESTOS: Creación de un impuesto ecológico, en base al principio de quien contamina paga, con motivo de la construcción y explotación de instalaciones agrícolas inscribibles en el Registro de la Propiedad.

El marco legal sería el art. 254 LH y la normativa específica a implantar sería la práctica de una nota marginal de afección en garantía de ulteriores liquidaciones complementarias por ese impuesto, ya fuera por aumento de base imponible tras la pertinente comprobación de valores, o por incumplimiento de las condiciones de una bonificación o exención fiscal (ITPAJD).

También sería recomendable la NOTA MARGINAL DE AFECCIÓN A LA DEVOLUCIÓN DE SUBVENCIONES CONCEDIDAS PARA FINES MEDIOAMBIENTALES (art. 31.4 Ley general de subvenciones de 17 de noviembre de 2003) Nota que expresará el importe de la subvención y el plazo de la obligación asumida con un mínimo de 5 años para afectar a terceros. Recordemos el caso de todos los aprovechamientos agrarios en las dehesas ⁽²⁵⁾.

Pero no debemos olvidar la POSIBLE IMPOSICIÓN LEGAL DEL DEBER DE CONTRATAR SEGUROS OBLIGATORIOS DE RESPONSABILIDAD CIVIL PARA EL CASO DE SINIESTROS MEDIOAMBIENTALES (vertidos, contaminación, incendios...) en los que además de poderse exigir al registrador la calificación de haberse concertados tales seguros (aplicación analógica del seguro decenal de viviendas) se podrían afectar legal y registralmente por *nota marginal* las fincas al pago de las primas de tal seguro de responsabilidad civil.

(25) Pensemos en la aplicación analógica de los siguientes supuestos: nota marginal de la condición de suelo contaminado (art. 27.3 de la ley de 10/1998 de 21 de abril de residuos; nota marginal de condiciones impuestas con ocasión de la concesión de licencias o autorizaciones administrativas (aplicación analógica del art. 74 RD 1093/1997); nota marginal o anotación preventiva de obligaciones asumidas por convenio administrativo (art. 21 LSde 1998) o suelos contaminados art. 28 ley 10/1998 de 21 de abril de residuos.

IV. SOLUCIONES MEDIOAMBIENTALES EN EL ÁMBITO AGRARIO: ASIENTOS REGISTRALES. EFECTOS Y DURACIÓN

La realidad práctica de todo lo señalado hasta este momento se resume en constatar registralmente las cuestiones apuntadas por medio de:

a) Notas Marginales

Los *supuestos* serían: los suelos contaminados, la declaración de Impacto Ecológico, la repoblación forestal, el deslinde de terrenos, la imposición de sanciones y las obligaciones en expedientes administrativos de disciplina ambiental.

Los *efectos* obtenidos serían otorgar al adquirente el conocimiento (publicidad noticia) de la situación medioambiental de la finca agrícola por el simple hecho de consultar el Registro. La no extensión de la nota no implica que no exista la limitación medioambiental.

Su *duración* sería de vigencia indefinida, salvo excepciones.

La *regulación* aplicable sería analógica: pues este tipo de asiento recogido en la enumeración genérica del artículo 41 del RH encuentra su concreción en los artículos 73 y 74 del RD de 4 de julio cuando se trata de limitaciones urbanísticas.

b) Inscripción

Los *supuestos* serían: Deslindes de bienes patrimoniales, demaniales, vías pecuarias, inmatriculaciones de terrenos colindantes, excesos de cabida, expropiaciones, aprovechamientos especiales o usos privativos del dominio público.

Los *efectos* obtenidos serían la protección que aquí brinda el Registro es absoluta, estemos o no ante terceros protegidos por el artículo 34 de la ley hipotecaria.

Su *duración* sería de vigencia indefinida, salvo en el caso de las autorizaciones y concesiones en cuyo caso depende de la caducidad de estas.

c) Anotación Preventiva: (nota de expedición de certificación)

Los *supuestos* serían: Iniciación de los expedientes de disciplina urbanística, demandas interpuestas en procedimientos civiles o contenciosos-administrativos.

Los *efectos* obtenidos serían la enervación de la fe pública registral y conversión en inscripción definitiva de la resolución recaída en el procedimiento con cancelación de los asientos posteriores.

Su *duración* sería de 4 años prorrogables por uno más; o de 4 años prorrogables por iguales períodos.

Regulación: Art 42.1 LH, 139 RH, 56 y ss del RD 1997.

La *regulación* aplicable sería analógica, pues este tipo de asiento recogido en la enumeración genérica del artículo Art 42.1 LH, 139 RH encuentra su concreción en los artículos 56 y ss del RD de 4 de julio cuando se trata de limitaciones urbanísticas.

V. CONCLUSIONES

Partimos del hecho cierto de que la *publicidad registral* es un eficiente instrumento para la *protección de normas de derecho agrícola* y su *traducción en una realidad efectiva*, así como las tendentes a proteger las explotaciones agrarias y las fincas de las deficiencias estructurales y medioambientales que el suelo puede padecer.

1. Tras la existencia de *males ambientales* de la agricultura (vertidos al agua, emisiones contaminantes a la atmósfera,...) se ha pensado en diferentes instrumentos para su reducción (impuestos verdes, ecotasas, impuesto a las emisiones) que no deben ser considerados como una multa que se imponen a un productor, pero que de no realizarse (medida intervencionista) se generaría más daño y estaríamos más alejados aún del óptimo social. Si pensamos en términos de *derechos de propiedad* puede darse una *negociación* entre ambas partes (productora del daño y perjudicada) en busca del equilibrio –compensando pérdidas y ganancias–. O incluso puede atajarse el problema con la emisión de unos permisos de contaminación comercializables. El propietario de un permiso puede usarlo, y transmitirlo... Al igual que ocurre en el ámbito urbanístico con las transferencia de aprovechamiento urbanístico.

Hay que actuar en la *interacción entre agricultura y bienes medioambientales*. ¿Cómo? *Intercambiando o comercializando* beneficios empresariales con residuos contaminantes (la *utilización de agua de riego, abono, herbicidas*, para la obtención de productos agrícolas. Todos ellos conllevan un beneficio asociado al proceso de producción, pero a partir de un nivel el medio natural puede tener problemas de asimilar dichos residuos generando *problemas de contaminación*).

Por otro lado, existen también los llamados *bienes ambientales de la agricultura*. El ejemplo más característico es el del propietario forestal, pues produce madera, resina, frutos, leña, pastos. Su intervención es ejemplar, pues produce *bienes privados* que el mercado los valora, pero además de manera involuntaria produce bienes ambientales públicos como el CO₂, sus árboles lo producen, lo capturan, lo mantienen almacenado, defiende el suelo contra la erosión, aumenta la biodiversidad, bienes públicos para los que no hay mercado y no se le retribuye.

Se proponen diferentes ideas como los subsidios verdes (green prices), que es el subsidio que permite restaurar al eficiencia basado en la idea de que “quien descontamina cobra”, ejemplo inverso al que ya estamos acostumbrados del que “el que contamina paga”. La creación, mantenimiento de tales bienes ambientales constituyen también el fundamento teórico de los *programas de forestación de tierras agrarias*, con sus primas compensatorias, primas de mantenimiento.

Otro factor importante es la *sanidad vegetal*, pues el control de las enfermedades contribuye a la utilización eficiente de los insumos confiriendo estabilidad a los sistemas agrícolas.

La *productividad del suelo* es un factor clave y sus problemas son la *erosión*, la *pérdida asociada de nutrientes* y el *agotamiento de la materia orgánica* que ha impuesto la práctica del *barbecho*. Para conseguir los objetivos de la agricultura sostenible se debe minimizar la utilización de medios de producción externos a la explotación (fertilizantes y fitosanitarios), reducir los costes de producción, evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas, disminuir los residuos de plaguicidas en los alimentos y los riesgos para el agricultor, e incrementar, tanto a corto como a largo plazo, la rentabilidad de la explotación.

Todas estas cuestiones deben tener acceso al Registro a fin de clarificar la situación de la finca de cultivo señalando no sólo a quién pertenece sino poniendo de manifiesto las medidas intervencionistas que tiene (ecotasas, impuestos, subvenciones, primas..) o la naturaleza de la finca (cultivos, medios rotacionales...) a los efectos de sanidad vegetal y alimentaria.

La eficacia del dispositivo sancionador tiene como objetivo fundamental la prevención. El Registro de la Propiedad sirve para garantizar la eficacia de los procedimientos sancionadores.

La política medioambiental debería trasladar –si su naturaleza lo permite– *al ámbito de los Derechos Reales, aquellas que están en el ámbito del Derecho de obligaciones, como subvenciones, ayudas técnicas y económicas, limitaciones, medidas cautelares, licencias, etc., para* que el Registro de la Propiedad garantice su buen fin y se produzca *la subrogación real por los futuros adquirentes*.

Una vez hayan accedido al Registro de la Propiedad, pueden superponerse a la cartografía proporcionado por el Programa Geobase, de modo que se obtendría una visión clara de la situación de una determinada finca, pudiendo proporcionar al ciudadano una información certera sobre la situación territorial y agroambiental de la finca.

La forma de acceso al registro sería la nota marginal y sus caracteres serían de duración indefinida, se practicará en virtud de resolución administrativa, lo cual será también aplicable a su cancelación; no es constitutiva ni declarativa, el límite del dominio nace directamente de la ley; pero enerva la buena fe, el adquirente no podrá alegar ignorancia de la situación legal en que se encuentre su inmueble; está referida a un momento, cuando se redactó el documento que la motivó, entra dentro de la llamada publicidad noticia; es rogada, luego su actualización corresponderá a los interesados o a las administraciones afectadas.

Y su importancia es tal que puede generar minusvalías en el dominio de la finca, o *plusvalías*.

Todo ello sin olvidar que la utilidad de la constancia registral de la huella ecológica se refleja en que puede ser uno de los requisitos para *la posible concesión a*

la finca registral de un sello de calidad, de un etiquetado ecológico, prestado por el Registro de la Propiedad relativo al carácter sostenible de la finca registral.

2. La necesidad de incorporación de las bases gráficas de las fincas registrales a los archivos digitales del Registro Inmobiliario posibilitará la incorporación de toda la información asociada a la base gráfica registral, como realidad omnicomprendiva de toda la información territorial asociada a la finca registral.

3. La herramienta que permite el tratamiento de toda esa información para su asociación a la finca registral determinada y su posible difusión al usuario interesado en cualquier tipo de información territorial es GEOBASE, que posibilita el tránsito de un Registro literario a un Registro literario y gráfico, que no precisa de acudir a instancias registrales para identificar una finca registral, incorporando esa información gráfica a los tradicionales medios de publicidad formal, completando la información que en ellos se presta, y todo ello con respeto a los principios que inspiran la legislación hipotecaria.

4. La exactitud de esa información depende también de una adecuada identificación de la finca registral que depende no sólo de criterios físicos, sino también jurídicos, de criterios no sólo objetivos sino también subjetivos, de ahí que se realice por el Registrador que, a través de la validación registral de la finca, someterá todos estos criterios al *tamiz calificador* de su actuación, para llegar al convencimiento de que la descripción literaria de la finca en el Registro se corresponde con su definición gráfica y poder proceder a su validación, lo que supone una *potenciación de los efectos* de la calificación registral, que se extiende a aspectos no sólo jurídicos sino también de identificación de fincas, con los efectos beneficiosos que ello produce para el usuario, al introducir una seguridad de la identificación de la finca, de la que se carece en la actualidad.

5. Una adecuada información mediaambiental prestada a través del Registro Inmobiliario requiere el esfuerzo, no sólo de la institución inmobiliaria que ha de destinar recursos patrimoniales y humanos especializados para que la identificación de las fincas sea correcta, sino también de las Administraciones competentes que han de invertir recursos para mejorar sus medios técnicos de trabajo, que posibiliten a través de los correspondientes convenios de colaboración, que la información mediaambiental que quieran asociar a la finca registral pueda llegar al ciudadano interesado, con claridad, exactitud y fácil comprensión.

6. A la Oficina Registral de Información Territorial le sea enviada la pertinente comunicación por toda Institución o departamento administrativo que establezca una determinación que afecte a un inmueble per se o formando parte de un conjunto. De tal manera que dicha oficina registral podrá avisar al ciudadano de todos esos datos y del organismo competente al que debe dirigirse. Nos referimos a la inclusión en la Oficina Registral de información territorial de la de Medio Ambiente que debe facilitar la información de cualquier dato jurídicamente relevante que afecte al territorio para garantizar la seguridad jurídica y la seguridad del tráfico, complementando la Publicidad Registral la cual debe conservar su ámbito y atributos específicos.

Ello exige la colaboración entre todas las Instituciones con competencia en la materia y la coordinación entre el Registro y el Catastro, pues las administraciones utilizan la base catastral y el número de referencia de las parcelas como soporte de su información.

Actuar en esta dirección considero que es urgente y posible. Sólo es necesario la mínima diligencia exigible pues existen las herramientas técnicas y legales para ello. También se impone un análisis objetivo de los planteamientos ideológicos que pueden trazar vías y soluciones contrarios a la realidad y la práctica.

7. La utilización del *Registro de la Propiedad como instrumento de fomento de la sostenibilidad agroambiental* mediante el acceso de la *huella ecológica* de la finca registral como uno de los requisitos que posibiliten la concesión de un sello de calidad de la finca registral, prestado por el Registro Inmobiliario, que eleve su valor económico, lo cual permite a su vez hacer de la sostenibilidad un objeto de negocio, como mejor forma de garantizar la lucha por la protección medioambiental.

