

MEDIO AMBIENTE Y FOLIO REGISTRAL



D. Germán Barbier

1. INTRODUCCIÓN

Confieso que en los últimos tiempos los informes y advertencias de dos significativos *medioambientólogos*, como Nicholas Stern, autor del dramático informe climático patrocinado por el Gobierno Blair, y como Jed Emerson, asesor principal en sostenibilidad de Al Gore y experto de prestigio internacional en Filantropía Estratégica e Inversión Sostenible, nos han podido poner los pelos de punta.

Sostienen dichos autores que la mayor amenaza medioambiental, no única, el cambio climático, tiene su origen en nuestra propia permisividad ante los principios puramente económicos y la exclusión de los valores sociales y medioambientales e instan, con cierta dosis de optimismo, a una acción urgente en materia de *limitación de consumo energético* y a una *búsqueda de alineación de las fuerzas utilizadas, con el mercado de capitales*; la clave es transferir sus instrumentos e innovaciones al campo de la ayuda social para conseguir cambios a una escala mayor. Y aquí, en plena convivencia e imbricación con los mercados financieros, el *mundo jurídico* debe aportar, como es lógico, no solo sus esquemas y soluciones *tradicionales*, sino una suerte de mecanismos, aportaciones y soluciones jurídicas totalmente *innovadoras*.

El medio ambiente, como ciudadanos urbanitas, lo palpamos a diario, y la actividad de la Administración, igual, en muchos frentes. Así, en el apartado *Agua* nos encontramos con programas de ahorro en servicios municipales, empleo de agua regenerada, buenas prácticas en zonas verdes; en *Ruidos*, con planes estratégicos de reducción de la contaminación acústica; en *Emisiones*, con sistemas integrales de vigilancia, predicción e información de la contaminación atmosférica; en *Energía*, mediante ordenanzas sobre captación de energía solar para usos térmicos y el alumbrado exterior; plan de uso de la energía y cambio climático; en *Residuos*, con camiones recolectores impulsados por gas natural, creación de plantas de biometanización para creación de biogas a partir de residuos; en *Tráfico*, con zonas restringidas, áreas de prioridad residencial, combustible en autobuses municipales...

Pero si salimos de la urbe, cuando vemos un espacio natural verde y maravilloso, aunque exista invisibilidad del régimen, la actividad legislativa y administrativa puede aparecer delante de nuestros ojos, sin percibirlo. Pensemos en la legislación sobre Parques Nacionales, Espacios Naturales...

También lo palpamos en el ámbito político global. El cambio climático producido por el hombre es inequívoco y requiere una acción urgente; el consenso crece, el reto es actuar. Hace falta un recambio efectivo y predecible del protocolo de Kioto, que expi-

ra en 2012; para que esto ocurra, las negociaciones deben completarse antes del 2010, las cuales deberían sustentarse sobre los siguientes puntos esenciales:

1) Implicación y codecisión de los países en desarrollo.

Que las negociaciones entre las naciones ricas y cinco países significativos en vías de desarrollo -China, Brasil, India, México y Sudáfrica- avancen es esencial. Dichos países deben participar en un plan global, mas sin aceptación de los mismos límites que los países industrializados. Y con razón, no solo porque ellos no han causado el problema, sino porque también puede anular sus objetivos de desarrollo.

2) Compensación a estos países por los costes que tendrían que soportar, bien mediante la compra de derechos de emisión de países pobres por parte de los desarrollados, bien mediante un sistema de impuestos común con transferencia internacional.

3) Cumplimiento de un triple requisito:

a) precio claro y predecible de las emisiones de carbono.

b) más investigación y desarrollo de renovables, debate sobre energía nuclear y captura y almacenaje del carbono.

c) establecer una manera de compartir tecnología.

Pero también lo palpamos, crecientemente, a velocidad de vértigo, en el propio mundo jurídico, que aporta soluciones y cobertura a esta nueva problemática, como continuación se expone.

2. LA SEGURIDAD DEL TRÁFICO JURÍDICO INMOBILIARIO

El Registro de la Propiedad es una institución dirigida a *proteger la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, a través de los principios hipotecarios y los potentes efectos que la ley concede a la inscripción, por lo que al Registro le interesa todo aquello que incida en la delimitación del contenido esencial del derecho de la propiedad inmobiliaria y en la seguridad de los derechos reales*

inscritos, pues el Registro de la Propiedad español es un Registro de Derechos.

Por tanto, al Registro de la Propiedad *interesa* aquella información medioambiental que *suponga limitaciones u obligaciones* a los propietarios de las fincas registrales y que deben ser conocidas por todos aquellos que pretendan establecer relaciones jurídicas que tengan por objeto una finca registral determinada.

Ello nos lleva a *diferenciar* la *información medioambiental que tenga efectos registrales*, de aquella información medioambiental que *no tenga otro objeto* que 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 momento pretende sustituir.

Como se puede apreciar, convivimos con el medio ambiente y con su ropaje legislativo y administrativo; pues bien, ¿cómo se interrelaciona con el Registro de la Propiedad?

3. REGISTRO DE LA PROPIEDAD E INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

El *Derecho Medioambiental* puede *utilizar* la institución registral como *mecanismo* para facilitar al público la información medioambiental de corte inmobiliario y de trascendencia real para la finca registral y ello por las siguientes razones:

1. el *objeto común* sobre el que se proyectan es *suelo* aunque contemplado desde puntos de vista diversos.
2. la *cercanía* de las Oficinas Registrales a las Administrativas.
3. la *reducción de asimetrías informativas* que reduzcan los costes de información e incertidumbre en la contratación inmobiliaria.
4. la *colaboración* del Registro con todas las Administraciones territoriales en materia urbanística y tributaria puede *extenderse* a este campo.

5. la utilización de las *nuevas tecnologías* está consolidada en la oficina Registral.

6. *existen Registros* en todos los Estados de la UE, lo cual facilita la armonización e incluso la interconexión entre los mismos, a través de Convenios de Colaboración suscritos entre los Estados miembros.

7. la necesidad de hacer *efectivo el derecho* del ciudadano de acceder a la información medioambiental.

Uno de los tres pilares del Convenio de Aarhus 25-6-98 lo constituye el derecho de acceso a la información medioambiental. Este Convenio ha sido integrado en el Derecho Comunitario, en materia de acceso, mediante la Directiva 2003/4/CE sobre el acceso del público a la información medioambiental que establece.

- su carácter universal, sin acreditar interés.
- a ser informado y asesorado.
- a ser asistido en la búsqueda de información.
- a recibir la información en los plazos y forma o formato elegidos.
- a conocer los motivos de denegación.
- a conocer la contraprestación económica.

En Derecho interno la *Ley 27/06* de 18 de julio *transpone* las obligaciones de las Directivas y del Convenio de Aarhus.

Este *Ley* supone un gran reto para las Administraciones Públicas, a cuyo logro pueden y deben contribuir el sistema de los Registros Jurídicos para facilitar aquel cumplimiento.

4. BINOMIO: INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD

En relación al mismo, debemos preconfigurarlos en tres apartados que requieren un enfoque independiente. Así:

1. *Principio de Función Socio-Ambiental* de la Propiedad Privada. *Potestad legislativa* en materia de legislación Civil.

2. *Folio registral y finca registral*.

3. *Información registral con efectos registrales y sin efectos registrales*. La *información gráfica asociada*.

4.1. Medio ambiente y propiedad privada como derechos constitucionales antagónicos.

Escribe Gerardo Ruiz-Rico Ruiz que la *constitucionalización* del derecho al medio ambiente anticipaba ya la *potencial colisión* con *alguno* de los derechos *fundamentales* (*propiedad privada y libertad de empresa*), representativos ambos de unos intereses que tradicionalmente han entrado en conflicto con el objetivo señalado en el mandato-derecho contenido en el art.45 (CE).

¿Cómo se ha conseguido una *síntesis* equilibrada entre desarrollo económico y medio ambiente? El *Tribunal Constitucional* ha procedido a constitucionalizar el medio ambiente como bien jurídico de rango superior en el ordenamiento, *autorizando cargas y gravámenes adicionales sobre los derechos patrimoniales individuales*. Este factor complementario de *habilitación* no actúa como salvoconducto para cualquier tipo de ingerencia o limitación desde el poder público, el cual tiene la obligación de buscar un *equilibrio* razonable mediante la ponderación de otros intereses sociales igualmente, pero con una *orientación no necesariamente ecológica* (cfr. modernización y desarrollo de todos los sectores económicos, art.130.1a5).

Hay que reconocer que el *conjunto* de los poderes públicos han *convertido* el *principio rector* medioambiental en un *elemento consustancial* en muchos procesos de decisión que tienen lugar tanto en las instituciones legislativas como instancias gubernamentales y administrativas. El punto de partida hay que buscarlo en la aparición de un *constitucionalismo social* que rompe la sintonía conceptual de la *antigua noción de propiedad*: Las *técnicas operativas* de la función socioambiental en la propiedad privada *conuerdan* con las generales del principio de la función social. En

conclusión, las *restricciones* del derecho de propiedad en virtud de leyes especiales ya *no pueden ser consideradas* como *ajenas* o externas al contenido esencial del derecho, y por tanto, surge con todo su esplendor el carácter *no indemnizable* de muchas de estas limitaciones a las facultades de uso y disfrute del propietario.

¿*Cómo pueden ser creadas* aquellas aquellas restricciones? Lógicamente mediante legislación estatal, pero *conviene subrayar*, que sobre la *potestad legislativa* de las CCAA en materia de legislación civil, e indirectamente por tanto por tanto en relación con la posibilidad de *aprobar leyes* medioambientales que *incidan* en el ejercicio del derecho de propiedad, el T.C. ha venido a *sancionar* una interpretación que permite la *compatibilidad* entre *ambas competencias* (estatal y autonómica). En una de las resoluciones más emblemáticas sobre este tema (STC170/89), a propósito del recurso de inconstitucionalidad presentado por el Estado contra La Ley de la CA de Madrid 1/85 sobre el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, el T.C. *admite la constitucionalidad* del reconocimiento por una norma legislativa autonómica, del *derecho de tanteo y retracto* a favor de la Administración de fincas situadas dentro de un espacio natural.

La *impugnación* en este punto arrancaba de la consideración de esta materia como *propia* de la *legislación civil*, y, en consecuencia, *reservada al legislador estatal* (art.149.1º 8 CE). Los *problemas* que provocan esta facultad o derecho institucional *afectarían* además al *principio de igualdad* —siempre desde una perspectiva territorial— y a la *garantía* de que se utilice para fines específicamente ambientales. La *fundamentación* de la sentencia partía de la *consideración* del tanto y retracto como derechos reales y, por tanto, instituciones propias cuya regulación entraría dentro de la materia legislación civil, atribuida en *exclusiva* al Estado. a partir de una concepción bastante flexible del principio constitucional de igualdad en su dimensión territorial (art. 139-1;138-2 y 149.1º CE) la *jurisprudencia* constitucional acepta la incidencia de los ordenamientos autonómicos sobre el derecho de propiedad privada, siempre y cuando no afecten a las “*condiciones básicas*” de este derecho fundamental; es decir, que sin dejar de respetar la legislación civil, la C.A. estaría capacitada para establecer un retracto

legal —junto al derecho de tanteo— desde el momento en que se hubiese reconocido una competencia estatutaria en materia de medio ambiente.

4.2. Folio registral y finca registral

El *sistema registral español*, de *folio real*, se organiza por fincas. La finca es la *unidad básica* de la estructura registral, y una vez que la finca *accede* al Registro de la Propiedad se *abre* su historia particular en la que se hacen constar todas las vicisitudes jurídicas relativas a la misma, propietarios antiguos, los nuevos, sus transmisiones, gravámenes, limitaciones, además de sus mutaciones físicas e incluso los procesos complejos que incluyen ambos tipos de modificaciones, físicas y jurídicas (procesos de equidistribución). *No es posible encontrar* en nuestra legislación un *concepto legal* de finca registral, pero superando el concepto básico de superficie poligonalmente cerrada, y al margen de supuestos de finca funcional que contempla nuestra legislación, podríamos decir que la finca registral es *todo cuanto sea susceptible de abrir folio registral*. Los redactores de la Ley Hipotecaria tuvieron en cuenta que en aquel tiempo los propietarios ejercían de manera directa la posesión de sus fincas, de forma que no era tan descabellado algo que hoy nos parece casi ininteligible, y que consiste en la *identificación* de las fincas por sus *linderos*, más concretamente por el *nombre* de sus propietarios. Hoy, con la aparición de las nuevas tecnologías, se manifiesta como un sistema insuficiente y de difícil ajuste con la realidad física. Una identificación clara y perfecta de las fincas es el complemento ideal para que el Registro publique, con todas las garantías de nuestra legislación hipotecaria, cual es la situación jurídica de las fincas. Las fincas *lindan con fincas*, *ocupan un lugar geográfico determinado*, y *tienen una forma geométrica característica*, y en base a *estos tres principios* tenemos que apoyar el sistema de bases gráficas de las fincas registrales. Con los medios técnicos que tenemos a nuestro alcance, la identificación gráfica de las fincas que contemplan los art. 9 de la LH y 398 de su Reglamento, es la respuesta adecuada por parte de los Registradores de la Propiedad, no solo para atender a las disposiciones legales, sino porque es un requisito esencial para la configuración de un Registro actual.

Por otra parte, la evolución del concepto de derecho de propiedad y su función socioambiental ya aludida, nos obliga a establecer una definición más completa de lo que es la finca registral, y para ello hay que llevar al Registro de la Propiedad su descripción gráfica (en sentido estricto), sus limitaciones medioambientales, urbanísticos, agrarios... y en general, todo aquello que hoy en día determina el estatuto de la propiedad.

4.3. Información registral

A juicio de Fandós Pons, en la relación Registro de la Propiedad Información Ambiental debemos partir de la *distinción* entre la información medioambiental con *efectos registrales*, de la que *no* los tiene.

a) Información registral con efectos registrales

Es aquella que debe *reflejar necesariamente* el Registro, como consecuencia de las limitaciones que pueden imponerse sobre el derecho de propiedad inmobiliario de las particulares, respecto a *fincas registrales concretas*. En este sentido, el Registro ya se utiliza como oficina de información ambiental, pues en él se refleja *ya*, aunque en el *futuro se puede extender* a otros supuestos; así podemos citar los siguientes ejemplos de información medioambiental que acceden o podrían acceder al Registro para la difusión por el mismo a los usuarios:

- las *actuaciones* derivadas de los *deslindes* administrativos, a través de *montes de utilidad pública* los cuales se delimitan las superficies y espacios ambos integrantes de o de la *zona marítimo 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 ellos, lo que se puede lograr a través del uso de bases gráficas registrales.

- 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 de las fincas registrales colindantes con el ámbito territorial del parque, además de que el acceso registral de los mismos contribuya a reforzar la protección de estas especies naturales.

- los estudios de *evaluación del impacto ambiental*, Directiva 2001/42/CE y Ley 9/06, su *acceso registral* tiene evidente utilidad, ya que se puede saber que una determinada finca registral está sometida a un programa o plan que puede tener una repercusión ambiental y permite conocer las medidas preventivas de un daño ambiental. El tema es evidentemente difícil dado la complejidad de la información que contiene y su coordinación con las fincas registrales.

- *suelos contaminados*, RD 9/05 a nivel estatal y Ley 1/05 a nivel autonómico.

- *zonas acústicamente saturadas*, las cuales se pueden declarar a través del correspondiente expediente administrativo a instancia de la Administración medioambiental autonómica, cuando *de la comparación de los resultados facilitados* por la Administración local de los niveles acústicos *con las directrices fijadas* por los mapas acústicos municipales y de las *Directrices establecidas* en los planes *autonómicos*, se desprenda que determinado sector supera estos estándares. Cfr. Ley 87/03 de Ruido y RD 1513/05 y diferentes normativas autonómicas.

- *zonas con estrés hídrico insostenible* para el desarrollo humano. Cuando el volumen total de recursos disponibles no permita dotar una reserva hidráulica mínima para una comunidad territorial, se *empezará* a hablar del *estrés hídrico* de aquella. Si esa reducción alcanza a la cantidad de recursos hídricos totales destinados al consumo humano primario, se produce el estrés hídrico agotado, lo cual requerirá que se declare a través del correspondiente expediente administrativo, que accede al Registro mediante una nota marginal. *Esta nota revela* la existencia de unas *obligaciones* de la Administración tendentes a la *recuperación* del nivel adecuado, *mediante* la construcción de las infraestructuras e instalaciones necesarias, además de otras consecuencias como es la *paralización* de las actuaciones urbanísticas y de la *concesión* de licencias de edificación, mientras no se consiga el volumen mínimo de agua.

- *zonas inundables*. La mecánica es el procedimiento administrativo y la extensión de una nota marginal.

b) Información registral sin efectos registrales

Hasta ahora hemos hablado de información con efectos registrales; pero junto a ella existe otra información ambiental *sin efectos registrales*, y que no tiene otro objeto que la *general divulgación*, que por regla general, no es necesario que acceda al Registro, pues se trata de una información que no va asociada a la finca registral, información que puede obtenerse de las Autoridades Públicas. Ahora bien, su *acceso registral puede contribuir a elevar su valor económico*, al tiempo que permite configurar al Registro de la Propiedad como *herramienta* para conseguir la sostenibilidad, a través del *acceso registral de la huella ecológica*. 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

5. INFORMACION ASOCIADA

Opina Vázquez Asenjo que una de las *razones* por la que se exige la innovación de la técnica identificativa de la finca registral es precisamente la de *permitir* que toda la *información territorial existente* y la que aún está por llegar *puede asociarse* al contenido de los libros del Registro de la Propiedad, *a la finca registral*.

Si como ha quedado demostrado es poco operativo y de hecho imposible que la información territorial quede descrita por el nombre del propietario a quien afecta, lo lógico es pensar que ha de ser la finca registral la que logre su identificación georeferenciando la misma sobre el terreno. Al efecto, el *Colegio de Registros de la Propiedad y Mercantiles de España* dispone de *Geobase*, una herramienta que consiste en un sistema de representación gráfica del territorio que se apoya sobre una base cartográfica elaborada con las debidas garantías de exactitud, y sobre las que se superponen las diversas capas de información territorial, de modo que sea *posible relacionar* las distintas delimitaciones del territorio y *concretar* sobre cada superficie y espacio cúbico la totalidad de sus características físicas y circunstancias jurídicas, cuyo contenido podría abarcar, *ad exemplum*.

a) el jurídico tradicional.

b) el urbanismo.

- planeamiento.
- calidad urbanística (ruido, situaciones electromagnéticas).
- gestión urbanística.

c) el fiscal.

- valor fiscal.
- testigos de valoración.
- deudas tributarias pendientes.
- obligaciones tributarias asociadas.

d) medioambiental.

- tanteos y retractos legales.
- invasión de espacios naturales.
- calificación medioambiental de la finca (valores paisajísticos).
- contenido económico medioambiental.
- infracciones.
- contaminación de suelo y grado de riesgo medioambiental.

e) varios.

- declaraciones de interés cultural y análogo.
- subvenciones por razón de cultivo...

Esta información gráfica asociada reúne las siguientes *características*:

1) Es una *información, susceptible, pero no inscrita* en el Registro de la Propiedad.

Cierta información territorial no precisa ser inscrita en el folio por gozar de superior publicidad legal, pero siempre será necesaria la asociación de tal información a la base gráfica registral si queremos dar a conocer a todo tipo de terceros la exacta precisión de su descripción gráfica (invasión de espacios naturales mediante urbanizaciones).

2) *puede* tratarse de información *genérica* o de información *específica*.

3) necesariamente *actualizada*.

4) *bidireccional*.

Los *titulares* pueden acceder 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 accediendo igualmente a la base gráfica registral.

5) la información asociada puede ser de tipo *poligonal*, *lineal* o *puntual*.

Por último, subrayar que *esa representación geográfica del dominio se caracteriza por una serie de peculiaridades que la distinguen de cualquier otra realidad gráficamente representable, como son:*

a) *es la transcripción gráfica de la descripción alfanumérica o literaria que se hace en el folio registral correspondiente.*

Si la descripción gráfica no es coherente con la descripción transcrita en los folios registrales, no será posible la validación de aquella por el Registrador, entendiéndose por *validación* la operación registral por la que el Registrador manifiesta que la base gráfica registral coincide en cuanto a su situación, cabida y linderos con los descritos literariamente en el folio registral. Si existen diferencias en alguno de estos extremos, la validación no sería posible, por lo que habrá que corregir la descripción hecha en el folio registral para poder validar la base *registral*.

b) la *descripción* de que de las fincas se hace en el folio registral *procede de la declaración del titular registral y su recupe-*

ración es una operación de naturaleza jurídica. Siempre que no surjan obstáculos del Registro que impidan la materialización de la misma en la correspondiente base gráfica registral. Por ello es necesaria una operación jurídica de calificación registral, y no simplemente una operación técnico topográfica.

En el momento final de la operación jurídica, el Registrador se encontrará con la representación gráfica de la finca sobre el terreno, y decidirá, teniendo en cuenta los múltiples factores jurídicos y físicos que le han llevado a la formación del recinto, si el mismo es o no, a su juicio, la traducción gráfica de la finca registral.

Si lo cree así validará la operación, incorporando la finca al archivo de bases gráficas del Registro de la Propiedad.

c) *tiene efectos inicialmente identificativos* de la base gráfica registral.

d) la base gráfica registral permite la *estratificación* por capas de toda la información relativa a la finca que es de relevancia para los ciudadanos.

6. CONCLUSIONES DEL TERCER CONGRESO DE REGISTRADORES (GRANADA, 2006)

El camino abierto por el legislador de utilizar el Registro como instrumento de difusión de la información medioambiental que recaiga sobre fincas registrales, se va a extender a otras situaciones medioambientales necesitadas de un apoyo registral para el control del cumplimiento de la legalidad ambiental.

El *posible acceso* de multitud de *hipotéticas* situaciones futuras es hoy posible debido a la implantación de las nuevas tecnologías. Al efecto:

1) es necesaria una *herramienta* informática, que existe, Geobase.

2) es necesario la implantación de *convenios* de colaboración interinstitucional entre Registro de la Propiedad y las diversas Administraciones Públicas.

3) El acceso de la *huella ecológica* a la finca registral, como uno de los requisitos que posibiliten la concesión de un sello de calidad de la finca registral, *elevará su valor económico*, permitiendo hacer de la *sostenibilidad objeto de negocio* como mejor forma de garantizar la lucha por la protección medioambiental.

No es otra la tendencia marcada por el Tercer Congreso de Registradores celebrado en Granada del 30 de octubre al 1 de noviembre de 2006 en sus conclusiones; recordemos que dicho Congreso se ha centrado sobre dos importantísimos aspectos de la vida registral actual, el derecho de hipoteca y el medio ambiente, habiendo adaptado las siguientes conclusiones, entre otras, sobre la materia que nos ocupa:

a) Es necesario que *accedan* al Registro de la Propiedad todas aquellas *actuaciones reorganizadoras* de la realidad inmobiliaria y de las titularidades existentes sobre la misma, cuyo objeto sea la protección de un determinado ámbito natural, de forma que el Registro publique las nuevas fincas creadas y los derechos de propiedad públicos o privados sobre aquéllas determinados.

b) El Registrador a través de la *calificación* controlará el cumplimiento de los requisitos impuestos por la legislación protectora del Medio Ambiente para que *accedan* al Registro y, por tanto, para que adquieran plena eficacia determinados actos y negocios jurídicos cuyas consecuencias puedan generar algún impacto ambiental.

La legislación de protección ambiental y las medidas de carácter administrativo a través de las cuales se produce su ejecución, precisan, para su plena efectividad, el control de su observancia realizado por la Administración y por los tribunales de justicia. Dicho control podrá ser de dos tipos:

- *represivo o "ex post"*, de modo que tendrá lugar una vez se haya producido alguna infracción, y con la finalidad de restablecer la situación anterior o imponer las sanciones correspondientes.

- *preventivo o "ex ante"*, el cual tendrá lugar con anterioridad a la existencia de infracción alguna y, precisamente, con la finalidad de evitar que aquella tenga lugar.

A este último tipo pertenece el control a realizar por el Registrador a través de su labor calificadora, del cumplimiento de las exigencias impuestas por la legislación de protección ambiental para todos aquellos casos en los que se trate de inscribir en el Registro situaciones jurídicas que puedan generar algún impacto ambiental. Así, si el acto o negocio jurídico que se pretende inscribir y que ha de generar la situación jurídica cuya existencia el Registro publique, está sujeto a ciertas exigencias previstas por la legislación protectora del medio natural, y tales exigencias no concurren, el Registrador denegará el acceso al Registro de tal situación, impidiendo con ello, por un lado, que su titular pueda acceder a la financiación hipotecaria y, por otro, que pueda darse publicidad y presunción de legalidad a una situación que no se ajusta a la legislación ambiental.

Tal control de legalidad resulta de extraordinaria efectividad, pues se realiza:

- *en el mismo procedimiento* seguido para conseguir la plena efectividad civil del acto realizado, sin necesidad de iniciar un expediente administrativo independiente o específico.

- *en la misma oficina registral*, descentralizada y, por lo tanto, siempre cercana al administrado.

- *en los muy breves plazos* que la ley concede al Registrador para proceder a la calificación e inscripción de los documentos presentados en el Registro.

Hay ámbitos en los que dicho control ya se efectúa porque así lo prevé la legislación vigente: el de la protección de los montes de utilidad pública, las aguas, costas, las zonas de riesgo de inundación, los suelos potencialmente contaminados o las vías pecuarias.

Existen otros en los que dicho control registral no se realiza porque no existe todavía una legislación que así lo prevea: la contaminación acústica o la existencia o inexistencia de declaraciones de impacto ambiental. Debe extenderse la calificación registral a aquél conjunto de requisitos de carácter ambiental a que están sujetas las actuaciones urbanísticas, exigiendo, para que la inscrip-

ción de aquellas pueda tener lugar, bien la justificación, bien al menos, la declaración expresa de la que resulte su cumplimiento realizada por la administración competente.

Para aquellos casos en los que no se acredite que la situación cuyo acceso al Registro se pretenda cumple con las previsiones establecidas por la legislación de protección ambiental, se *establecerá un sistema de comunicación entre la oficina registral* en que se pretenda la inscripción y la *administración competente* para *calificar* la concurrencia de los requisitos de protección ambiental a fin de que tal administración comunique al Registro de la Propiedad la concurrencia o ausencia de tales requisitos y, *en su caso, inicie* las actuaciones que considere oportunas. Este sistema ya está establecido en lo referente al cumplimiento de los requisitos de legalidad urbanística o impuestos por la legislación agraria, cuando se trata de inscribir fraccionamiento de suelo.

c) Constancia en el Registro de la Propiedad, en el folio de cada finca afectada, de aquellas limitaciones impuestas sobre las titularidades existentes sobre la misma por razón de su calificación ambiental, o de las obligaciones que por tal motivo hayan sido impuestas a su titular.

Tal *constancia registral* se hace necesaria para *vincular* las *limitaciones* u obligaciones de que se trate, a la finca objeto de derecho, a cuyo *titular* aquellas limitaciones u obligaciones se *imponen*, de modo que quien se halle interesado en ella sepa que si adquiere algún derecho de propiedad sobre la misma, quedará sujeto al cumplimiento de tales obligaciones o afectado por aquellas limitaciones. Se trata de *hacer constar* en el *folio* de cada finca aquellas decisiones adoptadas por la administración o por los tribunales de justicia que tenga por objeto imponer, con fin de protección ambiental, y sobre una *finca registral* determinada, una *limitación* de uso o ejercicio del derecho de propiedad, o ciertas obligaciones de hacer o no hacer, todo ello siempre en base y aplicación de la legislación ambiental vigente.

Germán Barbier