

# GEOSIG

SERVICIO DE BASES GRÁFICAS

reg 2014

**ARTÍCULO - Derecho Real de Conservación Ambiental**

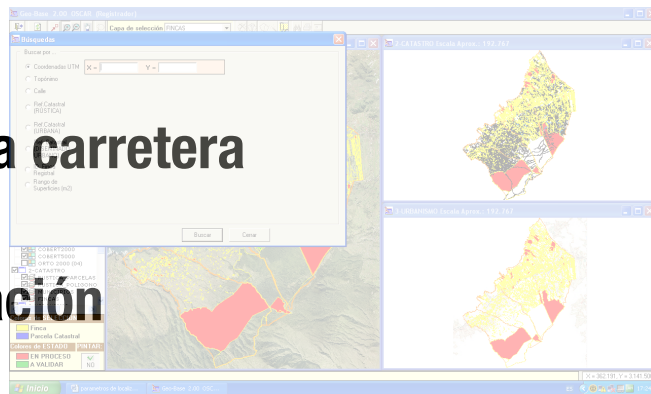
**TECNOLOGÍA - Consulta Ambiental**

**CUESTIONES JURÍDICAS**

**SUPUESTOS PRÁCTICOS**

**ANÉCDOTAS - La finca de la carretera**

**CURSO GENERAL - Localización**



ARTÍCULOS **3**

Bancos de conservación de la naturaleza: El derecho real de conservación ambiental

TECNOLOGÍA **18**

Asociar información medioambiental

CUESTIONES JURÍDICAS **19**

Fundamentos de Derecho de la reciente Resolución de 3 de marzo de 2015

SUPUESTOS PRÁCTICOS **23**

Resolución del caso práctico del GEOSIGreg 5 **23**

¿Cuál es la representación correcta? **24**

ANÉCDOTAS **25**

La finca de la carretera

CURSO GENERAL **28**

Localización de la base gráfica registral **28**

Proceso de creación de la base gráfica registral **40**

## BANCOS DE CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA: EL DERECHO REAL DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL

por Óscar Germán Vázquez Asenjo, *Registrador de la Propiedad.*

### INTRODUCCIÓN

1. DEFINICIÓN
2. DESGLOSE DE LOS TERMINOS DE LA DEFINICIÓN
  - 2.1. LA CONSERVACIÓN AMBIENTAL COMO DERECHO REAL
  - 2.2. MODALIDAD O ESPECIALIDAD DEL DERECHO REAL GENERAL DE APROVECHAMIENTO AMBIENTAL
  - 2.3. PARTE DEL MODERNO DERECHO AMBIENTAL
  - 2.4. CARÁCTER MIXTO
  - 2.5. INDIVIDUALMENTE MODULABLE
  - 2.6. INDIRECTO
  - 2.7. CONSTITUIDO MEDIANTE BANCOS DE CONSERVACIÓN
  - 2.8. POR PARTE DE LA SOCIEDAD CIUDADANA
  - 2.9. A FAVOR DEL DUEÑO DE UNA FINCA
  - 2.10. SOBRE RECURSOS NATURALES VINCULADOS AL TERRITORIO DE SU PROPIEDAD
  - 2.11. CONSISTENTE EN EL APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DE LA SOSTENIBILIDAD DE RECURSOS
  - 2.12. DESARROLLADO EN FASES TEMPORALES DE SOSTENIBILIDAD
  - 2.13. MATERIALIZADO EN CRÉDITOS DE CONSERVACIÓN
  - 2.14. EN ARMONÍA CON GARANTÍAS EXTERNAS
  - 2.15. SOSTENIBILIDAD LOGRADA A TRAVÉS DEL PROYECTO DE GESTIÓN
  - 2.16. SOSTENIBILIDAD EVALUADA A TRAVÉS DE VISITAS PERIÓDICAS

### INTRODUCCIÓN

El primer contacto que tuvimos los Registradores con la figura de los Bancos de Conservación de la Naturaleza fue a través de un primer borrador de Reglamento preparado por el MAGRAMA, el cual básicamente consistía en la estructuración de un sistema clásico “sajón” donde al promotor que acreditase la creación, la recuperación o la conservación de valores ambientales apreciables sobre una finca se le premiaba asignándole una serie de títulos (Créditos de Conservación) para que pudiera disponer de ellos en régimen de libre mercado, a favor de quienes quisieran adquirirlos con la finalidad de compensar aquellas cuantías económicas que estuviesen obligados a pagar como consecuencia de los daños causados por el impacto ambiental que hubiesen efectuado sobre el territorio (en vez de pagar, se trata de compensar el daño causado mediante la adquisición de esos Créditos de Conservación).

Estando de acuerdo en el hecho de que impulsar normativamente la estructura básica de los Bancos de Conservación de la Naturaleza constituye una importante baza en el fenómeno que se ha venido a denominar “economía verde”, “economía ambiental” o “nueva economía”, el reto a abordar consistía sobre todo en tratar de evitar jurídicamente la concurrencia de dos riesgos:

- ❑ Que el interés conservacionista del promotor del Banco de Conservación, una vez vendidos y amortizados los créditos ambientales, decaiga por falta de interés económico.
- ❑ Que la técnica tradicional de regulación de los Bancos de Conservación, propia como hemos dicho de países jurídica y socialmente diferentes al nuestro, como son los de raíz sajona, presente desajustes graves en su encaje con nuestro sistema jurídico de carácter latino.

Efectivamente, se puede interpretar que el sistema contiene ese punto débil, porque una vez vendidos los créditos, el interés del propietario en seguir manteniendo gastos en la conservación de la finca, evidentemente decae.

Para evitarlo el Reglamento crea una garantía financiera (depósito financiero no consumible) a la que acudir para evitar el deterioro de la finca en tal circunstancia y una "garantía ambiental" consistente en hacer constar en el Registro de la Propiedad una limitación de uso de la finca (que no podrá ser destinada a actividades diferentes a la de la conservación). Además, el texto reglamentario regula una serie de sanciones y la necesidad de acreditar capacidad económica suficiente para abordar Bancos de Conservación

Desde el Colegio de Registradores sostuvimos que la aportación del Registro de la Propiedad a los Bancos de Conservación de la Naturaleza, para que fuese realmente provechosa, no podía quedar limitada a la constancia en el folio registral de una simple limitación de uso sobre la finca afectada ya que eso habría de restar valor al inmueble, consecuencia está completamente contraria a la auténtica realidad, consistente en un evidente aumento de valor en la finca como consecuencia de su inclusión dentro de un Banco de Conservación.

Por otro lado, sostuvimos que el resto de garantías añadidas para evitar esa posible dejación podrían llegar a suponer un aumento de coste en el procedimiento si no se ofrecían otro tipo de alternativas técnicas de naturaleza jurídica

Éramos de la opinión de que había que crear una figura que, en sí misma, resultase atractiva para el propietario en todo caso y momento y no solo antes de transmitir el crédito. Una figura que realzase el valor de la finca y no que lo mermase y tal figura, de naturaleza jurídica, es el derecho real de conservación ambiental.

La inclusión de una finca en un Banco de Conservación de la Naturaleza significa que su uso queda limitado a tareas de conservación ambiental, pero también que el contenido ecológico del inmueble es susceptible de ser aprovechado para el enriquecimiento del propietario.

Es un derecho real mixto de carga y disfrute (produce el derecho a aprovechar siempre que se cumpla la carga de conservar) que tiene como características especiales y esenciales la de contar siempre con un plan o proyecto de gestión e inspecciones para evaluar el mantenimiento de los valores ambientales objeto del derecho.

El resultado del ejercicio de ese derecho real es un valor económico que se materializa en unos títulos mobiliarios que se denominan Créditos de Conservación. Esos títulos valores se pueden transmitir (materializando su valor en el precio de compra) en régimen de libre mercado (y como valores mobiliarios que son, sin constancia obligatoria alguna de su transmisión, aunque sí de su estado, en el Registro de la Propiedad) siempre que se acredite, antes de su emisión el cumplimiento de los fines ambientales para los que se constituyó el Banco de Conservación de la Naturaleza.

Algunas de estas ideas han sido recogidas en la actual propuesta de texto reglamentario, otras no. Lo más importante es que el derecho real de aprovechamiento ambiental goza en el Reglamento de carta de naturaleza. Se reconoce la existencia de una comunidad de conservación.

Y se da tratamiento en materia de constancia registral de la transferencia de los Créditos de Conservación. Sin embargo, lo más importante es la creación de un texto que, respetando la filosofía y regulación iniciales de los Bancos de Conservación, ha logrado introducir los mecanismos adecuados para armonizar la figura de los Bancos de Conservación con nuestra estructura jurídica.

Por eso consideramos necesario ofrecer una explicación al menos suficiente de las características de este derecho real.

## 1.- DEFINICIÓN

*El derecho real de conservación ambiental es una modalidad o especie de la figura genérica de los derechos reales de aprovechamiento ambiental. Solo se entiende este derecho real desde la perspectiva del derecho medioambiental moderno.*

*Tiene carácter mixto, en cuanto que solo se puede ejercitar como derecho soportando la carga de su sostenibilidad; individualmente modulable en cada supuesto, tanto en los objetivos perseguidos como en la cuantía de los Créditos de Conservación; indirecto, en cuanto no recae directamente sobre la finca sino que su objeto son determinados valores ambientales vinculables a la misma.*

*Se constituye mediante la inclusión de la finca en un Banco de Conservación de la Naturaleza y consiste en el aprovechamiento económico por fases temporales de la sostenibilidad de dichos recursos, materializado dicho aprovechamiento en Créditos de conservación en armonía con posibles garantías externas de naturaleza financiera, lograda dicha sostenibilidad a través del cumplimiento acreditado de los requisitos y observancias previstos en el Plan de gestión redactado a tal fin y evaluado dicho logro ambiental a través de las auditorías y visitas periódicas de inspección de la realidad sostenible objeto de aprovechamiento o conservación ambiental.*

## 2.- DESGLOSE DE LOS TÉRMINOS DE LA DEFINICIÓN

### 2.1. La conservación ambiental como derecho real

Los Bancos de Conservación de la Naturaleza pueden constituirse como una relación personal de naturaleza obligacional en cuyo caso solo produce efectos entre las partes contratantes o bien se puede contemplar y de hecho así se ha llevado a cabo en el actual borrador de Reglamento, como una relación constitutiva de un derecho real y en tal caso producirá efectos contra terceros y será inscribible en el Registro de la Propiedad.

Para que el derecho de conservación ambiental tenga naturaleza de derecho real, es preciso que participe de las tres características propias de este tipo de derechos.

#### A. Inmediatividad.

**En los derechos reales hay una relación directa e inmediata entre una persona y una cosa.**

**En el derecho real de conservación ambiental puede participar de esta característica ya que se produce una relación directa entre el titular y los valores ambientales que, creados, restaurados o conservados, en cualquier caso aparecen siempre vinculados a la finca**

La persona, en principio ha de ser el Promotor dueño (o con derechos suficientes) de la finca a la que se encuentran vinculados los valores ambientales sobre los que recae la relación jurídica. El propietario es el sujeto activo de la relación jurídica, siendo el sujeto pasivo general, la sociedad misma.

Efectivamente, pueden ser sujetos de esta relación jurídica aquellas personas que gozando del uso o disfrute de la finca, tales como el usufructuario o arrendatario, tengan la condición de Promotores del Banco de Conservación de la Naturaleza, advirtiéndose que el derecho que les corresponde necesariamente ha de haber partido del propietario del inmueble.

No puede ser sujeto del derecho de conservación ambiental un tercero que no ostente derecho alguno de uso o disfrute del inmueble al que se hallan vinculados los valores ambientales objeto de este derecho real, puesto que la explotación independiente de los mismos resultaría imposible de entender sin la existencia de su vinculación a la finca.

Otra cosa es que el producto de esa explotación o la capacidad abstracta de explotación que implica el derecho real de aprovechamiento ambiental, es decir los Créditos Ambientales, puedan ser objeto de enajenación o gravamen, como veremos más adelante.

El objeto no es la finca propiedad del titular del derecho real de conservación. No sería posible constituir un derecho real sobre una finca a favor de su propietario. Puesto que este goza de todas las facultades de uso y disfrute, parece un contrasentido establecer un aprovechamiento a su favor sobre su propia finca, algo de lo que ya disfruta.

Por eso, este derecho real tiene por objeto la vinculación inseparable de los recursos naturales que se producen, restauran, recuperan o conservan en una finca determinada.

Se trata de un objeto complejo formado por la vinculación de varios elementos inmobiliarios que de manera independiente (la finca por un lado o sus recursos naturales por otro) no son susceptibles de constituir el sustrato objetivo de este derecho real.

La causa de que los recursos naturales de una finca sean en principio ajenos a las facultades de uso y consumo de su propietario y de ahí la posibilidad de constituir sobre ellos un derecho real, estriba en el hecho de que la propiedad inmobiliaria se encuentra hoy en día relativizada en cuanto a su carácter absoluto pero no solo como hasta ahora por las necesidades sociales, sino también en la actualidad por el carácter de sostenibilidad ambiental que les corresponde y que no es más que una especialidad del género anterior.

Existen una serie de limitaciones en la propiedad del territorio derivadas de la existencia de valores ambientales vinculados al mismo, cuya titularidad y libre aprovechamiento no corresponden en principio al dueño de la finca sino que se hallan reservados al ámbito del interés y orden público. Esas limitaciones constriñen al derecho de propiedad del titular de la finca exigiendo del mismo una actitud meramente de abstención o no injerencia ante las actuaciones públicas de conservación.

La novedad de la conservación como derecho real consiste en que, a través de su establecimiento sobre una finca, se entrega al propietario de la misma una serie de nuevas facultades sobre sus valores ambientales, generando para este titular una relación de aprovechamiento sobre la sostenibilidad de los mismos, hasta la aparición de la figura de la conservación ambiental, en nuestro Derecho, desconocida.

El objeto pues de la relación jurídica son los valores ambientales vinculados a la finca. Es un objeto complejo puesto que no se trata de valores considerados en sí mismos, sino que necesariamente la conservación alcanza a los valores ambientales en el ámbito marcado por el territorio del que es propietario el titular del derecho real. No es posible entender el objeto de la conservación como una finca carente de valores ambientales, ni tampoco es posible entender tal objeto como valor ambiental independiente de cualquier relación con el territorio delimitado por el dominio inmobiliario de su titular, es decir independiente de la finca.

## B).- Exclusividad.

**El titular de un derecho real excluye a cualquier otra persona en la relación con la cosa.**

**En el derecho real de conservación ambiental es su titular o promotor quien explota en exclusiva la sostenibilidad de los valores ambientales vinculados a la finca y a quien corresponde aplicar el proyecto de gestión para mantener la sostenibilidad ambiental del objeto.**

El derecho real de conservación ambiental solo se puede ejercitar por el propietario de la finca o (con el consentimiento del propietario de la finca en el supuesto de que se constituya) por el usufructuario o arrendatario de la finca.

El titular del derecho real se aprovechará del contenido económico de la sostenibilidad de tales valores en exclusiva, ya que, además de disfrutar de los beneficios económicos derivados de la venta de los Créditos ambientales:

- ❑ Verá aumentar el valor económico de su finca.
- ❑ Participará de subvenciones y beneficios fiscales.
- ❑ Podrá explotar directamente los valores ambientales en su vinculación con la finca dentro de los términos del proyecto de gestión.
- ❑ Y en un futuro podrá colocar la sostenibilidad de esos valores en mercados territoriales secundarios.

Pero para llegar a poder ejercitar ese aprovechamiento es evidente que resulta imprescindible que la sostenibilidad exista, ya que de lo contrario no habrá nada que conservar ni de lo que aprovecharse. Por lo tanto el ejercicio de este derecho exige la existencia de una sostenibilidad de la que se responsabiliza el propio titular del derecho real.

El carácter exclusivo se manifiesta de dos modos:

1. Solo el titular del derecho real de conservación puede aprovecharse de la sostenibilidad y solo a él corresponde la responsabilidad de mantenerla mientras sea titular de tal derecho. El aprovechamiento se constituye en base a una contraprestación que no resulta ajena al propio derecho real constituido, la contraprestación consiste en costear el importe del sostenimiento de los valores ambientales ligados al inmueble, liberando de tal carga económica a la propia sociedad.

De tal modo que si la sostenibilidad de los valores ambientales se perdiese, el derecho real de conservación ambiental en que se traduce la inclusión de una finca en un Banco de Conservación de la Naturaleza desaparecería y entonces las autoridades públicas podrían entrar en la gestión de la sostenibilidad del territorio imponiendo medidas al propietario de la finca. Si de nuevo reapareciesen esos valores ya no le correspondería (salvo que se pactase una nueva inclusión en un Banco) su aprovechamiento al propietario sino al dominio público en general.

2. La sociedad debe respetar el ejercicio libre del resto de cuestiones no previstas en el plan o proyecto de gestión. Lo que no aparece regulado, queda al libre ejercicio del propietario del inmueble, siempre que se ajuste al cumplimiento de la normativa urbanística o territorial vigente.

La constitución del derecho de conservación ambiental implica una presunción de correcta utilización de la finca en aquellas cuestiones no tratadas por el proyecto de gestión.

La constitución de este derecho real afecta a todo el régimen de utilización de la finca, de tal modo que a partir de su constitución no deberían existir limitaciones al ejercicio de los derechos de uso y disfrute sobre la misma o cualquiera de sus cualidades ambientales, fuera de las prevenidas en el proyecto de gestión.

## C).- Reipersecutoriedad.

**El titular del derecho real tiene la facultad de perseguir la cosa cuando ha salido indebidamente de su patrimonio.**

**El titular del derecho real de conservación ambiental goza a su favor de una acción de reparación ambiental, no solo dirigida al restablecimiento de la situación de sostenibilidad dañada, sino a la restitución del valor económico de explotación atacado y en su caso la indemnización por los daños y perjuicios sufridos en el patrimonio particular.**

La reipersecutoriedad en materia ambiental ha de ser entendida como la posibilidad de restituir el equilibrio ecológico dañado por el ataque, voluntario o involuntario de un tercero más o menos difuso.

Se trata no tanto de perseguir la cosa que ha sido sustraída del patrimonio del titular, cuestión imposible de apreciar cuando de valores ambientales se trata, como de devolver una calidad, entendida como sostenibilidad, a unos valores ambientales que han sido directa o indirectamente atacados.

En caso de ataque contra los valores sostenibles que constituyen el objeto del derecho real de conservación ambiental, el titular del mismo gozará de acción para reponer la sostenibilidad atacada (mientras esta posibilidad no desaparezca, en cuyo caso lo que procedería sería únicamente el resarcimiento por daños y perjuicios) no como una acción general en defensa del medio ambiente, sino como acción particular en defensa de un daño patrimonial individual cuya cuantificación no sería ya abstracta, como suele ocurrir en el caso de catástrofes ambientales, sino que se mediría en función de la cuantía económica de la explotación que le correspondiese.

## 2.2. Modalidad o especialidad del derecho real general de aprovechamiento ambiental

El derecho real de aprovechamiento ambiental es una figura que al ser aplicada a situaciones concretas y determinadas adquiere determinados caracteres particulares que se materializan en especialidades en constante aparición y evolución. Caracterizados por la regla común de la explotación (en el sentido de ejercicio enriquecedor de los valores ambientales de los inmuebles) del entorno medioambiental, según cuál sea su finalidad (custodia del territorio, servicios ambientales, bancos de conservación) aparece modalizada con caracteres específicos.

En el caso del derecho real de conservación ambiental son características especiales respecto a la figura general, la materialización del beneficio económico a obtener en Créditos Ambientales, la figura del promotor, la intervención directa de la Administración, la existencia de un depósito no consumible garante de la conservación y el desarrollo del ejercicio de este derecho por fases temporales independientes. Pero, mientras que en otras modalidades del derecho real de explotación ambiental el beneficio económico aparece de manera mucho más difusa, variable o variada, en el caso que nos ocupa, la concreción de dicho beneficio en títulos valores de libre circulación alcanza una concreción que se convierte en auténtica característica de este tipo de derechos reales ambientales.

## 2.3. Parte del moderno derecho ambiental, en cuanto que el mismo se entiende desde la perspectiva del derecho medioambiental moderno

En la actualidad hay que ser conscientes de la necesidad de impulsar medidas que fomenten el uso racional de los recursos naturales en aras del desarrollo sostenible del territorio.

Sin duda alguna la educación ciudadana constituye el pilar básico sobre el que ha de bascular el objetivo expuesto. Igualmente la inversión pública en esta materia constituye bastión imprescindible para la consecución del fin propuesto. Medidas sobre investigación y desarrollo, figuras tributarias cuya finalidad sea la preservación del medioambiente, actuaciones que hagan verdaderamente efectivo el principio de “quien contamina paga”, subvenciones y ayudas a las buenas prácticas medioambientales también se demuestran, sin duda alguna, eficaces al respecto.

Sin embargo, el problema de la conservación medioambiental solo hallará una definitiva solución, cuando conservar sea más lucrativo para el ciudadano individual que destruir, cuando el ahorro energético no solo constituya la ausencia de desembolsos económicos para quien lo practica, sino un verdadero medio de lograr ingresos monetarios procedentes de aquellos otros ciudadanos que derrochan o hacen mal uso de los recursos naturales; cuando el medioambiente constituya en sí mismo, con independencia de consecuencias globales, un valor de inversión para cada individuo concreto, cuando, en definitiva, exista un mercado medioambiental generador de riqueza ecológica, de la que nos beneficiemos todos cuantos consumimos recursos naturales.

La idea manifestada subyace ya desde hace tiempo en actuaciones conservacionistas de ámbito internacional como la del “mercado de emisiones” establecida en el Tratado de Kyoto o en otras parecidas como la del comercio de aguas prevista por nuestra actual legislación de Aguas. Sin embargo, la mayoría de los ensayos efectuados han sido llevados a cabo sin tomar verdaderamente en consideración el carácter jurídico “territorial” de los recursos naturales respecto a los cuales se pretende establecer un mercado. La única forma de dotar de plena seguridad y responsabilidad a las declaraciones de las que surgen las correspondientes transacciones, es vincular la emisión y en su caso el consumo de los recursos naturales a la finca (entendida como concepto jurídico) donde son producidos o gastados y asignar del mismo modo la constancia y veracidad de las transacciones al folio registral a que la propia finca se refiere.

En estos tiempos de crisis económica, el Registro de la Propiedad, como tantas otras organizaciones, se halla obligado a adaptar su tradicional función al nuevo modelo económico que se está comenzando a diseñar.

En el futuro, el valor de la propiedad inmobiliaria, tal y como hasta ahora lo hemos conocido, ha de ser sometido a una profunda revisión. En un futuro más o menos cercano (cuanto más tardemos en encontrar el nuevo modelo más larga será la crisis) no se tratará simplemente de comprar, vender o hipotecar inmuebles, sino “modos de vida”.

Cuestiones tradicionalmente ajenas a la circulación del crédito territorial, como la sostenibilidad, la calidad ambiental, las costumbres o hábitos enriquecedores del ser humano y su entorno, el ahorro energético, el esfuerzo o el respeto, tendrán un valor económico real, los ciudadanos y los agentes económicos transaccionarán sobre ellos para lograrlos o enajenarlos y se convertirán, si no lo están haciendo ya, en valores cotizables al alza en mercados reales.

Efectivamente, el Medio Ambiente será uno de los principales objetos de inscripción en el Registro de la Propiedad.

Y, si ha de existir un mercado medioambiental sobre el territorio, el mismo requerirá seguridad jurídica para ser desarrollado adecuadamente y esta finalidad, la de la seguridad, la de la confianza, ha de seguir siendo atendida por el Registro de la Propiedad con la misma eficacia que hasta el momento ha quedado demostrada en la regulación de los mercados hipotecarios tradicionales.

## 2.4. Carácter Mixto, en cuanto que al mismo tiempo aparece como derecho y carga para su titular

El derecho real de conservación ambiental atribuye a su titular la facultad de aprovecharse y explotar el contenido económico de la sostenibilidad de los recursos naturales vinculados a la finca de su propiedad, produciéndole un beneficio evidente al ejercitar su derecho real.

Los créditos de conservación son materializaciones del valor económico del derecho real que pueden funcionar ab initio como títulos valores y por lo tanto desvinculados en su circulación (no en su emisión o amortización) del propio derecho real del que proceden.

La sociedad también se beneficia indirectamente ya que la propia explotación económica de los recursos medioambientales, genera "per se" un cúmulo de riqueza en mercado que permanecía oculto antes del ejercicio de este derecho real.

Otra cuestión diferente sería el estudio de si la cuantía de este beneficio social resulta mayor o menor que la que se obtendría si fuese una entidad pública la que directamente explotase el contenido económico de la sostenibilidad de los recursos naturales de la finca.

Ahora bien, para poder ejercitar la explotación de los recursos naturales vinculados a la finca, es preciso que estos tengan el contenido económico adecuado derivado de su sostenibilidad. El coste de las medidas necesarias para preservar la sostenibilidad de esos valores ambientales, corre a cargo del propio titular del derecho real de conservación ambiental. De modo que para disfrutar del derecho hay que costear su existencia. Lo cual, en este caso, es una carga para el titular del derecho de conservación, porque en ningún modo puede establecerse condición alguna, en el plan o proyecto de gestión, que implique que la obligación de conservar pueda depender de la obtención de un determinado beneficio económico.

Efectivamente, se pactará la obligación del titular de mantener el territorio de su finca en las condiciones ambientales pactadas, y el derecho a obtener los posibles beneficios de su explotación, pero no la compensación o intercambio numérico o cuantificado del uno por el otro, sino que la cuantía del beneficio vendrá marcada por el valor del "producto ambiental creado" y no por el coste para su producción o mantenimiento.

Lo que en principio resulta ser una carga para el titular del derecho real de conservación, sin embargo aparece como un evidente beneficio para la sociedad en general, ya que dicho titular actuará a modo de verdadero agente ambiental activo, no solo manteniendo los valores ambientales de su finca, sino invirtiendo y gastando en el mantenimiento de su sostenibilidad.

La dinámica dialéctica activa - pasiva que afecta a los derechos reales se visualiza con toda claridad en el caso del derecho real de conservación ambiental.

Cuando un derecho real atribuye el ejercicio de facultades al titular de una finca sobre cosa ajena, es el caso de las servidumbres reales, este derecho real es activo (ejercitar el derecho) para la primera finca y pasivo (soportar la carga) para la segunda. Cuando se constituye un derecho real a favor de una persona sobre una finca, sin existir predio dominante, es el caso del usufructo, la finca recibe una carga y existirá la obligación general y difusa de toda la sociedad de respetar el ejercicio de la misma; esta carga será, al mismo tiempo, un derecho beneficioso para su titular.

En el derecho de conservación ambiental no existe predio dominante y sirviente al modo de las servidumbres reales tradicionales, existe una finca y los recursos naturales vinculados a la misma. El derecho real se atribuye al dueño de la finca sobre recursos naturales ajenos, los cuales son explotados.

Por lo tanto son los recursos naturales vinculados los que soportan la carga de su explotación y lo son en beneficio de la finca a la que se encuentran vinculados, la cual mantendrá a través del ejercicio de ese derecho real el valor ambiental que repercute en la consideración de su riqueza.

Quien sea el dueño de la finca, será el promotor titular del derecho real de conservación y cualquiera que sea el contenido económico de sus recursos naturales, este se hallará sometido a las reglas del mercado ambiental, materializadas en el proyecto de gestión y presididas por el mantenimiento del necesario sostenimiento de los mismos.

## 2.5. Individualmente modulable, en cuanto que su contenido concreto queda configurado en cada supuesto individual

El derecho real de conservación ambiental queda configurado en sus términos exactos en el plan o proyecto de gestión que ha de proponer el promotor del Banco de Conservación al organismo público correspondiente para ser aceptado, acometido y cumplido sobre la finca. El proceso de creación de un Banco de Conservación no es un contrato en masa o de adhesión, todo lo contrario, la oferta nace del promotor.

Es característica esencial de este derecho real, la necesidad de ser objeto de acuerdo expreso, siempre en función de las características de los valores ambientales de la finca a la que se hallan vinculados o se pretenden vincular y es característica esencial de este derecho real, la de que los términos de dicha configuración hayan de ser concretados en el plan o proyecto de gestión específicamente aprobado al efecto y en base a los criterios que ya figuran en algunos casos, configurados en el



Reglamento. Y así, la determinación de las actuaciones de creación, restauración, recuperación, mantenimiento y conservación variarán hasta individualizarse para cada Banco de Conservación de la Naturaleza que se constituya, como individualizada debe ser también la determinación del número y valor de los créditos ambientales, las fases en las que se consideren cumplidos los objetivos que permiten su emisión efectiva y las condiciones de capacidad económica del promotor, cuantía del depósito, etc.

Es cierto que este derecho real tiene una serie de características naturales que, caso de no ser pactadas en el proyecto o plan de gestión, deberían tener aplicación directa.

Y aunque una serie de características esenciales se encuentran ya sancionadas reglamentariamente de manera expresa, es siempre preciso que sean recogidas detalladamente en el proyecto de gestión para que se consideren contenidas en la inscripción registral del ejercicio del derecho real constituido.

## 2.6. Indirecto, en cuanto no afecta directamente a la finca sino a sus valores ambientales

El modelo tradicional del derecho real recayente directamente sobre una finca, no es aplicable a la figura de conservación del territorio, ya que la finca no resulta directamente afectada por el ejercicio de este derecho, sino indirectamente beneficiada del mismo.

Al tiempo de constituirse un Banco de Conservación se prevé la emisión de una serie de créditos ambientales a cambio de la consecución de unos valores ambientales que antes no existían. Es cierto que esos valores ambientales (en el caso del Reglamento, los hábitats o especies relacionados con la Red Natura 2000) necesitan vinculación al territorio para ser comprendidos, pero no se trata de simples derechos sobre la cosa, sino de auténticos elementos inmobiliarios que gozan de una individualidad e independencia indudables.

La finca, entendida como concepto jurídico consistente en la porción del territorio delimitada por el dominio de una o de varias personas, no queda afectada directamente por el ejercicio del derecho real de conservación ambiental.

Queda indudablemente afectada por la limitación de uso que el mismo implica del mismo modo que queda beneficiada de las ventajas de la conservación, pero en ningún caso la cuantificación económica del ejercicio del derecho real depende del estado de la finca en sí, sino del grado de éxito logrado en relación a los valores ambientales perseguidos

El mismo consiste como veremos en la creación o el sostenimiento para su explotación de los valores ambientales o recursos naturales que le corresponden.

Solo indirectamente se verá afectada en cuanto que los beneficios se reciben por parte de su propietario y además es la finca la que es objeto de las visitas anuales de inspección.

## 2.7. Se constituye a través de la inclusión de la finca dentro de un banco de conservación de la naturaleza

La creación de Bancos de Conservación de la Naturaleza es la vía ordinaria de constitución de este derecho real. Banco de conservación de la naturaleza es el Terreno o conjunto de terrenos donde se realizan actuaciones de recuperación o restauración de nuevos valores naturales, en régimen de derecho real de conservación medioambiental, gestionados y conservados de forma permanente, cuya existencia y condiciones de transmisibilidad son certificados por la Administración competente mediante los créditos de conservación de la naturaleza.

El acuerdo de inclusión de la finca dentro de un Banco de Conservación de la Naturaleza ha de ser concertado entre el Promotor o dueño de la finca (sujeto activo del derecho real) y la Administración Pública competente (representante de la sociedad en general, pública propietaria de los valores ambientales del inmueble) y puede tener por objeto simplemente la creación de una serie de obligaciones personales entre las partes contratantes o bien puede tener por objeto la creación de un derecho real de conservación ambiental, siempre teniendo en cuenta que este derecho real tiene como características especiales:

- ❑ La carencia de contenido fijo predeterminado, sino que el mismo depende de un proyecto de sostenibilidad que resulta esencial para que exista la figura.
- ❑ El hecho de que dicho derecho real no recae directamente sobre el dominio de la finca, sino sobre los valores ambientales que produce o conserva el inmueble.
- ❑ Y que resulta esencial la figura de la visita anual al inmueble al que se hallan vinculados los recursos naturales objeto del derecho, ya que esa visita es la que determinará la existencia y persistencia de la sostenibilidad del objeto sobre el que recae el derecho.

## 2.8. Por parte de la sociedad ciudadana

La conservación es un derecho real que el propietario o promotor (sujeto activo) impone sobre determinados elementos ambientales vinculados a su finca y es la sociedad (sujeto pasivo) quien debe respetarlo. No hablamos del sujeto pasivo general difuso propio de los derechos reales, sino del hecho de que tal sujeto en este caso tiene la forma determinada de sociedad civil. Existe la obligación universal de respetar las condiciones de conservación impuestas sobre los elementos ambientales de la finca. No se trata de una simple actitud de respeto o no injerencia, sino que la existencia de este derecho real exige una actitud social de colaboración

Señala el artículo 45 de la Constitución Española:

1. *Todos tienen el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, así como el deber de conservarlo.*

El número uno de este precepto se refiere a “todos” como sujeto activo que disfruta del medio ambiente y como sujeto pasivo que tiene la obligación de conservarlo, entendiéndose que lo último resulta imprescindible para lograr lo primero.

Esta doble cualidad es la que se traspa de ese sujeto “todos” al titular de la finca o del derecho de uso o disfrute de la misma cuando se constituye a su favor el derecho real de conservación. En virtud de este derecho, su titular adquiere en exclusiva el derecho de explotar económicamente la rentabilidad ambiental correspondiente y al mismo tiempo y para gozar de lo anterior adquiere la responsabilidad de emplear los medios necesarios para seguir manteniendo la sostenibilidad necesaria para poder ejercitar el disfrute en qué consiste la explotación.

La sociedad, “todos”, renunciamos al disfrute directo y a la explotación concreta de los valores ambientales que se encuentran vinculados a una finca determinada en favor de la persona de su titular para que el mantenimiento de su sostenibilidad produzca un beneficio general ambiental sobre todo el territorio. Una de las características esenciales de los valores ambientales es la imposibilidad de su desvinculación física del resto del entorno que les rodea (utilizamos pues una individualización jurídica de los mismos para fortalecer un efecto de repercusión positiva respecto al resto).

Y estos “todos”, se hallan autorizados para realizar las actuaciones en que consiste la constitución del derecho real del que tratamos y en consecuencia ceder los valores ambientales vinculados a una finca determinada en virtud del número dos del artículo 45 de la Constitución española que habla de “utilización racional de todos los recursos naturales apoyándose en la indispensable solidaridad colectiva”

Lo racional es que los gastos relativos a la sostenibilidad de los recursos naturales se costeen por parte del dueño de la finca a que se encuentran vinculados a cambio de que se le ceda la explotación del contenido económico de los mismos.

*Art. 45.2.CE: Los poderes públicos velarán por la utilización racional de todos los recursos naturales, con el fin de proteger y mejorar la calidad de la vida y defender y restaurar el medio ambiente, apoyándose en la indispensable solidaridad colectiva.*

Por lo tanto, la sociedad, todos nosotros, somos el sujeto pasivo “relativo” de la relación jurídica. Somos los que renunciamos (a favor de un propietario particular) a explotar ciertos valores ambientales, los vinculados al territorio de una finca registral, pero esa renuncia lo es a cambio de un beneficio mayor que consiste en la garantía del mantenimiento de su contenido sostenible. Ahora bien, “todos nosotros”, no podemos comparecer, ni asesorar, ni controlar el debido ejercicio de las facultades y obligaciones cedidas a través del derecho real constituido, de ahí que tenga que ser en este caso una Administración pública (en otros casos como el de la custodia del territorio son asociaciones sin ánimo de lucro) la que represente los intereses sociales en la gestión del ejercicio del derecho.

## 2.9. A favor del dueño de una finca

La pregunta surge por sí sola: *¿Puede el propietario constituir un derecho real a su favor sobre su propia finca?*

Evidentemente no puede. Pero es que este derecho real no recae sobre la finca (aunque sea la finca la que se beneficia de su existencia) sino que recae sobre aquellos elementos ambientales o recursos naturales que, siendo de dominio público, se encuentran vinculados a esa finca y por ello se crea sobre ellos un derecho de utilización a su favor.

Los elementos ambientales son públicos, normalmente limitan el derecho de propiedad y a través de este derecho real, el propietario los modaliza a su favor.

La persona que actúa como promotor del Banco de Conservación, en principio ha de ser el dueño de la finca a la que se encuentran vinculados los valores ambientales sobre los que recae la relación jurídica. El propietario es el sujeto activo de la relación jurídica, siendo el sujeto pasivo general la sociedad misma. También pueden ser promotores de un Banco de Conservación aquellas personas que gocen del uso o disfrute de la finca, tales como el usufructuario o arrendatario o el que goce de un derecho de explotación del inmueble, pero en todo caso el derecho de estas personas necesariamente ha de haber partido del propietario del inmueble.

Es preciso, para que el derecho real de conservación ambiental quede debidamente establecido, que sea el titular del dominio de la finca o quien de él traiga causa en su disfrute, quien formalmente declare su constitución sobre los recursos naturales vinculados, sin que sea suficiente que en la venta, o la constitución del usufructo, arrendamiento o explotación quede manifestado que dichas operaciones se realizan con la finalidad más o menos difusa de conservar el territorio.

El derecho real de conservación ambiental acompaña a la finca cualquiera que sea su titular, debido a su naturaleza de derecho real. Ahora bien, el derecho en sí, es decir la facultad de explotar unida a la carga de sostener los recursos naturales vinculados, no es susceptible de ser transmitido a un tercero independientemente, no es transmisible de modo separado a la titularidad de las facultades dominicales suficientes sobre inmueble.

Puede parecer que las condiciones personales del promotor del Banco de Conservación son indiferentes para el mantenimiento de este derecho. Y eso es cierto, siempre que el titular del derecho real sea la misma persona que el propietario de la finca o el titular de un derecho real que implique su disfrute.

Debido a la necesaria vinculación que ha de existir entre la finca y sus recursos naturales, no es admisible la posibilidad de que sujetos diferentes, con intereses susceptibles de aparecer como contrapuestos, puedan ostentar por separado cada uno de esos dos elementos esenciales (finca y valores ambientales) de la relación jurídica. De ahí la regulación reglamentaria que obliga a la Administración concedente de este derecho a fiscalizar la capacidad económica del promotor del Banco de Conservación y a discriminar su concesión a quien no tenga medios económicos suficientes para abordar el proyecto correspondiente.

Del mismo modo, es más que dudoso que sea susceptible, este derecho real de conservación, de ser hipotecado o gravado con independencia de la finca a la que se halla vinculado y sin perjuicio de la posibilidad de la transmisión o gravamen de los productos de la explotación de los recursos naturales vinculados.

## 2.10. Sobre determinados recursos naturales de dominio público naturalmente vinculados al territorio de su propiedad

El objeto del derecho real de conservación ambiental no es la finca en sí, sino determinados valores ambientales o recursos naturales vinculados a la misma. Aunque reglamentariamente dicho objeto aparece limitado a los hábitats y especies de la Red Natura 2000, en realidad el catálogo de valores ambientales susceptible de ser creado, restaurado o conservado, puede ser mucho más amplio:

- ❑ Recursos naturales cuya riqueza ecológica es aprovechable en si misma considerada: fauna, flora, paisaje, cultura.
- ❑ Recursos naturales cuyo aprovechamiento es consecuencia de su propia producción en la finca: productos forestales, ganaderos, agrícolas, apícolas, etc.
- ❑ Recursos naturales solo aprovechables dentro del conjunto al que pertenecen: fluvial, marítimo, costero.

Elementos ambientales que se producen o consumen en la finca. Son elementos que hay que sostener porque pueden ser susceptibles de desaparición. Lo que pretende la conservación ambiental es el sostenimiento de esos elementos fijados a la finca.

Estos valores ambientales no encajan dentro de la clasificación tradicional de las cosas que las diferencia básicamente en dos categorías: la de los bienes muebles y la de los inmuebles. Estos recursos naturales puede parecer que participan de naturaleza inmobiliaria en cuanto que son inscribibles en el Registro de la Propiedad y que las transacciones que de sus rendimientos se hacen también son objeto de garantía y publicidad tabular.

Sin embargo, no se inscriben como fincas independientes sino como cualidades de la finca, cualidades de las que da fe el Registro en cuanto a su existencia y contenido. Pero siempre descritas por nota marginal como elemento del Banco de Conservación creado, en el folio de la finca a la que se hallan vinculadas. No se abre folio independiente para cada una de ellas.

El hecho de que los productos, los créditos de conservación y sus transacciones, si puedan ser objeto de apertura de folio particular tampoco es muestra de su carácter inmobiliario, sino que simplemente se trata de una técnica registral (como la de los periodos temporales en la propiedad a tiempo compartido) para la mejor llevanza del historial de la finca.

Tampoco se pueden considerar como bienes muebles porque la mayoría de esos recursos naturales se hallan vinculados físicamente al inmueble al que corresponden e incluso en aquellos casos como el de la fauna donde podría haber posibilidad de considerar la existencia de un bien semoviente (el animal en cuestión puede desplazarse fuera de la finca) el valor ambiental no es el objeto zoológico en sí, sino las condiciones ambientales para su existencia que se dan en la finca en cuestión.

Hay en todo caso un elemento de intangibilidad, de consideración abstracta de un beneficio en su existencia, que es común a todos los valores ambientales susceptibles de ser objeto de conservación.

Efectivamente son características específicas de los valores ambientales para que puedan ser objeto de este tipo de derechos reales son las siguientes:

- ❑ Que se trate de recursos naturales, en el sentido en que lo entiende el artículo 45 de la Constitución española.

- Que se hallen vinculados a la finca. El concepto de vinculación significa no que se hallen unidos a la finca de manera circunstancial, accidental o esporádica, sino que se trate de recursos que se producen, transforman o consumen en la misma finca.
- Que sean dinámicos. Esto significa que su manifestación es variable y cuantificable, de tal modo que son susceptibles de nacer, aparecer o producirse, son susceptibles de mejorar o empeorar, envejecer o madurar, de ser explotados y son susceptibles también de desaparecer, consumirse o morir.
- Que sean aprovechables económicamente. Todos los recursos naturales de una finca han de constituir un cúmulo de riqueza que sin duda eleva el valor económico del inmueble. Cuando esa riqueza es tomada en sí misma, entonces es cuando se pueden crear mercados sobre ella.
- Que sean susceptibles de sostenibilidad. Es decir que resulten sensibles a la acción exterior del hombre y por lo tanto haya que mantener respecto a los mismos una actitud activa de sostenibilidad o conservación. Este concepto de sostenibilidad merece una especial consideración:

## Concepto de sostenibilidad ambiental

El término desarrollo sostenible, perdurable o sustentable se aplica al desarrollo socio-económico y fue formalizado por primera vez en el documento conocido como Informe Brundtland (1987), fruto de los trabajos de la Comisión Mundial de Medio Ambiente y Desarrollo de Naciones Unidas, creada en Asamblea de las Naciones Unidas en 1983. Dicha definición se asumiría en el Principio 3.º De la Declaración de Río (1992).

Satisfacer las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer las posibilidades de las del futuro para atender sus propias necesidades.

En la actualidad existe una necesidad social a nivel mundial de encontrar nuevos mercados donde el alejamiento de la especulación procure beneficios duraderos y estables a la sociedad. Qué mayor beneficio que el bienestar personal derivado del desarrollo de la vida en un medioambiente adecuado. La sostenibilidad adquiere así un nuevo sentido, se trata de fomentar todo aquello que redunde en la verdadera salud física y anímica del ser humano y de crear valor entorno a ello.

Los derechos reales de aprovechamiento ambiental en general y el de conservación en particular persiguen precisamente satisfacer las necesidades económicas actuales mediante el ejercicio de un derecho real de explotación que tendrá su límite en la propia calidad existencial del producto explotado.

El ámbito del desarrollo sostenible puede dividirse conceptualmente en tres partes: ambiental, económica y social. Se considera el aspecto social por la relación entre el bienestar social con el medio ambiente y la bonanza económica. El triple resultado es un conjunto de indicadores de desempeño de una organización en las tres áreas. Estos indicadores de sostenibilidad son los que se tienen que manejar en el afán de controlar el adecuado cumplimiento del ejercicio del Derecho real constituido.

Deben satisfacerse las necesidades de la sociedad, pues si la pobreza es habitual, el mundo estará encaminado a catástrofes de varios tipos, incluidas las ecológicas. Asimismo, el desarrollo y el bienestar social, están limitados por el nivel tecnológico, los recursos del medio ambiente y la capacidad del medio ambiente para absorber los efectos de la actividad humana.

## 2.11. Consistente en el aprovechamiento económico de la sostenibilidad de dichos recursos

Los recursos naturales vinculados a una finca, son susceptibles de ser consumidos por su propietario. Este es el uso tradicionalmente ha sido ejercitado. El simple control en el comportamiento consumista del propietario, ya puede constituir un ejemplo de conservación del territorio. Pero ese control no puede considerarse sin más el derecho real de conservación ambiental porque, sin adquirir valor ambiental alguno diferente al que antes de la constitución del Banco de Conservación disfrutaba el propietario no podemos hablar de esta figura.

Antes de constituirse el Banco de Conservación de la Naturaleza y el derecho real de conservación ambiental en que se materializa su ejercicio, esos valores ambientales suponían limitaciones de orden público al libre ejercicio de la propiedad. En sí mismos, o no tenían configuración jurídica o podían ser considerados como bienes de dominio público.

En virtud del derecho ambiental, el propietario de la finca donde se producen o asientan tales valores ambientales, adquiere un derecho real mixto (positivo: en parte de explotación, en parte de usufructo; negativo: en parte de servidumbre) del que antes no gozaba y que le obligará a él mismo y no a otro, a conservar la finca conforme al plan de gestión pactado.

Y le dará derecho a él y no a otro a aprovecharse del beneficio económico de la finca también conforme al plan de gestión.

Para que podamos decir que existe derecho real de conservación ambiental es preciso atribuir la facultad al propietario de adquirir un derecho de explotación "conservacionista" mayor o diferente al que disfrutaba antes de la existencia del derecho real.

Este derecho es el de poder disponer de Créditos ambientales para su compensación o transferencia.

## 2.12. Desarrollado en fases temporales de sostenibilidad

La inclusión de una finca en un Banco de Conservación ambiental tiene vocación de ser permanente. Permanente en el sentido de que los valores ambientales a crear, restaurar o conservar en la misma, una vez logrados, no se pierdan. Sin embargo el término “permanente” tanto jurídica como ambientalmente no ha de ser asimilado al término “invariable” porque todo, tanto en el mundo del hombre en sociedad, como en el mundo de la naturaleza, está sujeto a constante evolución y por tanto necesariamente en constante revisión y evaluación. Por eso, la permanencia que persigue el Reglamento es cíclica o por fases. Los Proyectos, los Bancos de Conservación comienzan y acaban, pero su fin ha de venir necesariamente enlazado con el comienzo de un nuevo Banco que revise y mejore las premisas sobre las que se apoyaba el Banco anterior.

La inclusión de una finca en un Banco de conservación tiene una vida cuyas etapas o fases pueden ser perfectamente individualizadas e incluso en algunos aspectos que a continuación trataremos, gozar de cierta independencia de tratamiento. Evidentemente hay una distinción clara dentro de las fases de vida del derecho real de conservación ambiental: fases en las que se trabaja para lograr el éxito en la consecución del valor ambiental perseguido, fases denominadas “de ejecución” y fases donde el trabajo consiste en mantener o conservar la evolución de esos valores, este tipo de fases se denominan “de conservación”.

Los intereses económicos del hombre tampoco son permanentes, en el sentido de ser siempre los mismos; varían con el tiempo y hay que reconocer que en general su exigencia de materialización es siempre más corta que la duración global de un Banco de Conservación. Evidentemente el sistema a diseñar sería antieconómico si tuviésemos que hacer esperar al promotor del Banco a que todo el ciclo de vida de este se cumpliera para poder transmitir los créditos ambientales en que se materializa su beneficio.

Por un lado tenemos el interés humano en obtener un lucro económico lo antes posible, por otro lado tenemos el interés ambiental en no emitir créditos de conservación hasta que se acredite la obtención de los valores ambientales perseguidos. Y ambos intereses son temporalmente incompatibles a menos que la duración total del Banco de Conservación se divida en fases según se van logrando objetivos parciales y se permita, a la terminación de cada una de ellas la emisión y en consecuencia la circulación de los créditos ambientales correspondientes (más y de mayor cuantía en las fases de ejecución, menos y de menor cuantía en las fases de conservación). Esta es la solución que se aporta en el Reglamento, postura que equilibra los intereses en juego.

Y así, el plan de gestión o en su caso cada una de las fases que lo integran, determinan los plazos de emisión de los créditos de conservación, de modo que al finalizar cada fase, que habrán de ser individualmente viables, se analizarán los resultados y si son los adecuados, se emitirán los créditos y se iniciará una nueva fase. Si no se logran los resultados, entonces no se emiten créditos y se procederá a la cancelación del derecho real de conservación, lo cual determina la salida del terreno del Banco de Conservación de la Naturaleza.

## 2.13. Materializado el aprovechamiento a través de la emisión de créditos de conservación

Sin duda alguna el mayor atractivo de esta figura de los Bancos de Conservación se encuentra en la posibilidad de transmitir a título oneroso los denominados créditos de conservación. Se trata de documentos que participan de la naturaleza de los títulos valores y son transmisibles en régimen de libre mercado.

Son una consecuencia del ejercicio del derecho real de conservación ambiental en cuanto que son la manifestación física del contenido económico de los valores ambientales logrados, restaurados o conservados como consecuencia del propio ejercicio de ese derecho real.

Pueden encontrarse los créditos de conservación en tres estados diferentes: pueden hallarse meramente previstos, pueden emitirse y encontrarse en estado de circulación y pueden ser objeto de compensación en cuyo caso ya se encontrarían amortizados.

Créditos de conservación previstos: Al tiempo de ser creado un Banco de Conservación de la Naturaleza, uno de los puntos esenciales a determinar en el plan o proyecto de gestión es el número y cuantía de los créditos de conservación a emitir y en el caso de que exista una comunidad de conservación, el número proporcional de todos ellos que se atribuya a cada finca. Así debe constar inscrito tanto en el Registro Administrativo general como en el propio Registro de la Propiedad.

En este estado los créditos aun no han sido emitidos, se encuentra solamente prevista su emisión para el momento en que se acredite la obtención del logro ambiental propuesto para cada fase de duración del proyecto. En esta situación lo único que podría ser objeto de transmisión y comercio son las posibles expectativas de su existencia.

Créditos de conservación emitidos: Desde el momento en que se acredita mediante la correspondiente visita de evaluación, que se ha logrado el objetivo ambiental propuesto el crédito es canjeable y se considera emitido a favor del promotor del Banco que además es el titular del derecho real.

A partir de ese momento, el crédito de conservación puede circular con libertad, puede ser transmitido una o varias veces y a favor de cualquier persona que quiera pagar por ellos el precio que el mercado en cada momento vaya marcando. Estas transmisiones son voluntariamente inscribibles en el Registro de la Propiedad donde si ha de constar con carácter obligatorio el estado de previsión, emisión o amortización en que en cada momento pueda encontrarse cada una de las diferentes emisiones de créditos de conservación.

Créditos de conservación compensados: y por lo tanto amortizados. Si el comprador de un crédito ambiental no pretende ser simple intermediario entre quien le vendió y un posible futuro comprador, sino que pretende utilizar los créditos de conservación para su finalidad natural, entonces procederá a compensar el valor de cada crédito con el importe económico a que ascienda el daño ambiental derivado de cualquier actuación de impacto.

Es en este momento cuando se liquida el valor del crédito ambiental y este desaparece.

## 2.14 Armoniza y compatibiliza nuestras fórmulas jurídicas tradicionales con las posibles garantías añadidas al sistema

Los créditos de compensación son documentos que se entregan a los promotores de terrenos que habiendo entrado en un Banco de Conservación de la Naturaleza (BCN) justifican (y la entrega se hace después de la justificación del logro ambiental) el tratamiento específico del valor ambiental extraordinario para el cual fue creado el Banco. Esta entrega permite a los propietarios poder transmitir onerosamente dichos créditos libremente a quienes tienen que pagar por haber generado colateralmente un determinado daño ambiental consecuencia por ejemplo de la ejecución de una obra.

Este esquema conceptual tiene muchos puntos fuertes:

- ❑ Es sencillo: quien causa un bien ambiental recibe un documento cuya transacción (y por lo tanto su beneficio económico para el transmitente) puede servir para compensar la cuantía económica del daño ambiental causado por otro
- ❑ Es voluntario: el que causa un daño ambiental como consecuencia de la ejecución de una obra puede pagar este daño a la Administración o puede comprar los créditos de conservación como medida compensatoria a quienes sean portadores de los mismos.
- ❑ Evita cualquier desembolso de tesorería a la Administración, las transacciones se desarrollan entre particulares.

El sistema sin embargo puede adolecer de una debilidad esencial: Transmitidos los créditos de conservación y compensados para reparar el daño ambiental causado en otro lugar por parte de un tercero, puede decaer el interés económico del propietario de la finca en la conservación del predio y hay que crear procedimientos añadidos (garantías financieras y garantías ambientales) y determinar responsabilidades para asegurar el fin de conservación para el que se crea la figura. La constancia en el Registro de la Propiedad de la limitación de uso que pesa sobre la finca como consecuencia de su inclusión en un Banco de Conservación no es más que una garantía ambiental del mismo tipo añadido que las que venimos estudiando, pero además, en esos términos, resulta redundante.

Sería deseable, sin tener que renunciar en ningún momento a seguir disfrutando de los puntos fuertes antes mencionados, dejar de depender forzosamente de estos procedimientos añadidos por dos razones:

- ❑ Incrementan el coste económico de todo el procedimiento hasta el punto de hacer puramente especulativo el “negocio ambiental”.
- ❑ Obedecen a un modelo sajón de difícil encaje en la estructura jurídica latina de la que nuestra legislación participa.

Efectivamente, nuestro sistema de seguridad jurídica se apoya en las declaraciones fehacientes del Registro de la Propiedad que evitan el riesgo de la incertidumbre mientras que en los sistemas sajones el riesgo se evita mediante sistemas que se apoyan en contratos de seguros. Tratar de asegurar el riesgo de que la finca no se destine al fin de conservación para el cual fue creado el BCN, mediante garantías financieras y al mismo tiempo tratar de hacerlo a través del Registro de la Propiedad (garantías ambientales) no solo es redundante, sino contradictorio tal y como aparece redactado, porque si el Registro ya impide el desuso conservacionista, resulta técnicamente inútil que se pacte una garantía financiera, puesto que ello supondría duplicar gasto.

En situación latente, es decir antes de haber comprobado si el valor ambiental para el que fue creado el Banco de Conservación de la Naturaleza realmente ha sido logrado o no, el mantenimiento de una garantía financiera es mucho más costoso económicamente que la constancia de la obligación de conservar en el Registro de la Propiedad (el mantenimiento de un asiento registral no genera coste alguno), pero si se produce incumplimiento en la obligación de conservar, ejecutar un seguro es mucho más barato que ejercitar las acciones judiciales para reclamar las responsabilidades derivadas del incumplimiento que figuran inscritas en el Registro de la Propiedad. Si pactamos la inclusión de un sistema de seguro (de esa naturaleza participa el depósito no reembolsable de que trata el Reglamento) y la constancia en el Registro de la obligación de conservar, pagaremos durante la situación de latencia el gasto del seguro y en la situación de ejecución, el gasto de la reclamación de responsabilidad. Ante esta situación la respuesta lógica es adoptar uno u otro sistema, pero no mezclar ambos.

A la hora de elegir, la opción sajona, aseguradora, encarece durante el periodo de latencia (y no hay que olvidar que este puede ser indefinido durante todo el tiempo de duración del Banco) todo el proceso de conservación, y se puede afirmar que esta técnica no sale obviamente rentable al sistema, si son pocos los supuestos de incumplimiento. En cambio, resultaría muy eficaz esta opción (para el sistema no para las aseguradoras) en el supuesto de que fuesen muchos los incumplimientos.

En cualquier caso socialmente es preferible el cumplimiento natural del fin del Banco de Conservación de la Naturaleza que no el cumplimiento sustitutivo ejecutorio.

Es mejor que el propio sistema incentive el cumplimiento de su finalidad que tratar de encontrar medidas paliativas de sus propias debilidades.

Por eso hay que entender que la opción registral es mejor, pero planteada de modo diferente a como aparece en la tesis expuesta porque, si bien es cierto que la constancia de limitación del uso tiene un coste de inscripción residual y nulo coste durante su mantenimiento en el tiempo de latencia, en caso de incumplimiento, la reclamación derivada de tal constancia, al tener que acudir a la vía judicial para su ejercicio, se dilataría extraordinariamente en el tiempo y en el coste económico.

Si en vez de aparecer como una simple limitación de uso y obligación de conservación, consideramos que la inclusión de una finca dentro de un banco de conservación adquiere el carácter de derecho real (en este caso denominado de conservación ambiental) el coste de ejecución se minimiza porque esta figura hace de la conservación algo de interés constante (incluso después de transmitir los créditos de conservación) para el dueño de la finca.

El sistema sajón tiene la ventaja de minimizar costes de ejecución pero la desventaja de resultar excesivos los gastos de mantenimiento. El sistema de la constancia registral de la limitación tiene la ventaja de no tener gastos de mantenimiento, pero la desventaja de resultar excesivos los gastos de ejecución.

En cambio la existencia de un sistema de constancia registral de un derecho real del tipo que proponemos, mantiene la ventaja de inexistencia de los gastos de conservación, pero además minimiza el riesgo de incumplimiento hasta hacerlo prácticamente involuntario, porque la existencia registral de un derecho real de conservación ambiental en el folio registral de la finca afectada supone la generación de una serie de beneficios constantes para el propietario mas allá de la puntual disponibilidad de un crédito de conservación ambiental determinado.

El derecho real de conservación ambiental entraña la obligación de conservar pero al mismo tiempo el derecho a la adjudicación de créditos de conservación de manera cíclicamente constante. De tal modo que la cesión de créditos, no priva a la finca de poder ser objeto de nuevos créditos siempre que conserve las características ambientales que le son propias, es decir, mientras conserve inscrito el derecho real ambiental.

La simple constancia de la obligación de conservar no reviste ningún tipo de ventaja patrimonial para quien es dueño de la finca sobre la que pesa tal limitación, todo lo contrario, es una fórmula insegura desde un punto de vista jurídico, puesto que no aparecen con claridad las consecuencias que en caso de incumplimiento, determina tal limitación y evidentemente es costosa, tanto en tiempo como en dinero, cuando se ejecuta la responsabilidad patrimonial de dicha cláusula derivada.

En cambio la constancia de un derecho real de conservación ambiental siempre está anunciando la disponibilidad de la finca para entrar en un nuevo ciclo de conservación, esto determina que su dueño se esfuerce naturalmente en conservar tal derecho real. Se cambia la perspectiva puesto que será la Administración quien conceda la categoría y el propietario quien tenga interés en mantenerla, frente a la situación anterior donde era el propietario quien accedía a un comportamiento ante el interés de la Administración en que se mantuviese la conservación.

Al crearse un derecho real se producen además una serie de importantes consecuencias.

- ❑ Los créditos de conservación son materializaciones del valor económico del derecho real que pueden funcionar ab initio como títulos valores y por lo tanto desvinculados en su circulación, no en su liquidación del propio derecho real del que proceden. Esta circunstancia permite residenciar el interés del propietario del terreno no solo en la transferencia de un título de crédito de conservación determinado, sino en la creación permanente de sucesivos créditos de conservación a lo largo del tiempo, lo cual garantiza su interés continuado en mantener la situación de conservación creada y por lo tanto la innecesidad de la creación de garantías financieras.
- ❑ La consideración de un derecho real de aprovechamiento ambiental como base de la inclusión de una finca dentro de un Banco de conservación de la naturaleza conlleva la existencia de una comunidad entre los propietarios de los terrenos incluidos en el BCN, La aparición de esta comunidad de “usuarios ambientales” ofrece posibilidades de circulación de riqueza muy ligadas al contenido de los derechos reales de aprovechamiento ambiental.
- ❑ Se hace posible un mercado de transferencias entre los comuneros a fin de llegar a adquirir el valor ambiental necesario para poder liquidar los créditos de conservación emitidos. Efectivamente, la cuantificación de los objetivos ambientales necesarios para poder liquidar el crédito, determina la posibilidad de que quien no los haya alcanzado pueda comprarlos a quien haya obtenido un exceso en su logro.

## 2.15. Sostenibilidad lograda a través del cumplimiento de los requisitos y observancias previstos en el proyecto de gestión redactado a tal fin

La constitución del derecho real de conservación ambiental se lleva a cabo mediante el establecimiento de las condiciones concretas de su ejercicio, derivadas todas ellas del proyecto de sostenibilidad que debe aparecer como elemento esencial en la constitución del derecho, de tal modo que si el mismo no aparece constituido en todas sus características esenciales, no puede hablarse de derecho real.

El proyecto de gestión debe contener de manera esencial:

- ❑ Los valores ambientales objeto del Banco de Conservación de la Naturaleza y la determinación de la finca a la que se encuentran vinculados.
- ❑ Elementos personales que intervienen en el ejercicio del derecho real, su identificación y las características de las distintas entidades participantes de las garantías y control.
- ❑ Los parámetros objetivos de sostenibilidad que determinan la existencia y no extinción del Banco de Conservación que alberga los valores ambientales a que dicha sostenibilidad se refiere.
- ❑ Conducta, medidas y empleo de medios a que se compromete el titular del derecho real para mantener la sostenibilidad de los valores ambientales vinculados a la finca.
- ❑ Conducta, medidas y empleo de medios a que se compromete la entidad ambiental competente en la vigilancia de la existencia de la sostenibilidad suficiente para la existencia del derecho real.
- ❑ Régimen de control y visitas a la finca para dar fe de su sostenibilidad.
- ❑ Régimen financiero del ejercicio del derecho establecido.
- ❑ Beneficios económicos en que se traduce la explotación de los valores ambientales sostenibles, es decir, de los créditos de conservación.

Este documento resulta de vital importancia en la existencia del derecho real de conservación ambiental (y en general en todos los derechos de aprovechamiento ambiental) porque aparece como verdadero estatuto de su configuración en cada caso.

La existencia del proyecto de gestión va unida a la necesidad de concurrencia de la Entidad de garantía ambiental y al régimen de inspección de la finca tras la constitución del derecho real. Estos tres aspectos son los que caracterizan verdaderamente a esta figura jurídica.

Debe ser presentado para su aprobación por parte de la Administración por parte del promotor y una vez aprobado y constituido el Banco de Conservación, debe ser el propio promotor quien ha de responsabilizarse de su ejecución. Los gastos, tanto de la redacción del plan o proyecto de gestión, como de su ejecución, han de ser satisfechos por esta misma persona.

Las condiciones de ejercicio del derecho real de conservación ambiental deben ser específicas para cada caso y de ahí la necesidad de que se encuentren recogidos en el proyecto del que estamos tratando, pero también es cierto que la regulación de las condiciones mínimas de ejercicio de este derecho, deberían aparecer y de hecho muchas de ellas aparecen en el Reglamento, legalmente recogidas como un marco dentro del cual se pueden dibujar diferentes situaciones y fuera de él, ninguna.

La visita de inspección que debe ser efectuada por la Entidad ambiental competente periódicamente a la finca tiene por finalidad determinar los índices de sostenibilidad existentes en el inmueble, pero siempre bajo el parámetro del contenido del proyecto o plan de gestión. Efectivamente la existencia del proyecto en la figura del derecho real de conservación es esencial por las siguientes razones:

- ❑ Su concurrencia en el Acuerdo es necesaria para la constitución del derecho real de conservación ambiental.
- ❑ Sus términos son los que determinan el modo en que la conservación ha de ser ejercitada por el titular del derecho real.
- ❑ El cumplimiento de esos mismos términos será lo que determine la supervivencia del derecho en el tiempo.
- ❑ Y al mismo tiempo servirá para dilucidar cualquier disputa frente a terceros en el ejercicio del derecho.

## 2.16. Sostenibilidad evaluada a través de las visitas periódicas de inspección de la realidad sostenible objeto de aprovechamiento

Las visitas de inspección son también un elemento esencial del derecho real de conservación ambiental, dado el carácter sensible de los recursos naturales sobre cuya explotación recae este derecho. De no existir esos valores o de haberse perdido, incluso con independencia de la propia conducta o actitud del propietario de la finca, el derecho real dejará de existir y como quiera que la pérdida de esos valores en muchas ocasiones no es apreciable aparentemente, es por lo que expertos en la materia deben supervisar la situación ambiental de hecho sobre la que se apoya toda la construcción de la conservación territorial.



La visita de inspección únicamente tiene por objeto comprobar la supervivencia de la capacidad de explotación de los recursos naturales sobre los que recae el derecho real de conservación, no debe tener por objeto la valoración de la conducta del titular del derecho en el cumplimiento de sus facultades y cargas.

Ello no quiere decir que la Entidad auditora no tenga entre sus funciones la de mantener una postura activa en la vigilancia de dichas actitudes. Tendrá que exigir al titular del derecho real del cumplimiento del contenido del proyecto, pero dicha actitud de exigencia:

- ▣ No se limita únicamente al momento de la inspección periódica pactada, sino que ha de ser ejercitada en cualquier y todo momento.
- ▣ Y en si misma, dicha actitud de vigilancia, caso de detectar comportamientos no ajustados al contenido del proyecto, no puede llevar aparejada la extinción del derecho real de conservación, sin perjuicio de la exigencia de otro tipo de responsabilidades, sin que dicho comportamiento negligente se manifieste en la desaparición del sustrato objetivo sobre el que se apoya el derecho real, esto es la propia existencia de los recursos naturales vinculados a la finca o su sostenibilidad.

Por lo tanto, la visita de inspección tiene por objeto una comprobación de las condiciones del sustrato objetivo del derecho y ha de concluir en una declaración de evaluación de la cual dependerá la subsistencia del propio derecho real. De ahí la trascendencia de este elemento.


Las condiciones de esta visita habrán de ser igualmente pormenorizadas en el plan o proyecto de gestión.

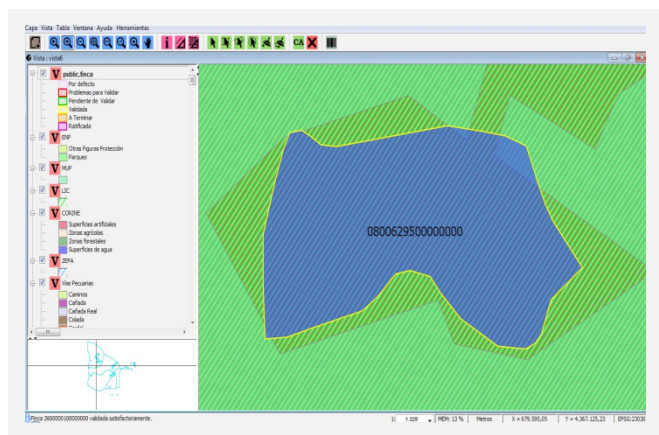
Resulta lógico pensar que el régimen de visitas al que hemos hecho referencia pueda ser complementado con medios de control tecnológico que permitan una evaluación constante de la sostenibilidad de los recursos vinculados a la finca. Mas difícil resulta aventurar que dichos medios de control tecnológico puedan llegar a sustituir la apreciación personal del técnico humano.

## CONSULTA AMBIENTAL: ASOCIAR INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

Debido a la naturaleza de la herramienta Geobase 4 (como sistema de información geográfica), podrá gestionar Información territorial, es decir, aquellas consideraciones jurídicas de partes determinadas del territorio, sancionadas oficialmente y de las cuales resultan condiciones restrictivas o expansivas al dominio delimitador de las fincas registrales. Es más que datos espaciales cargados como capas vectoriales.

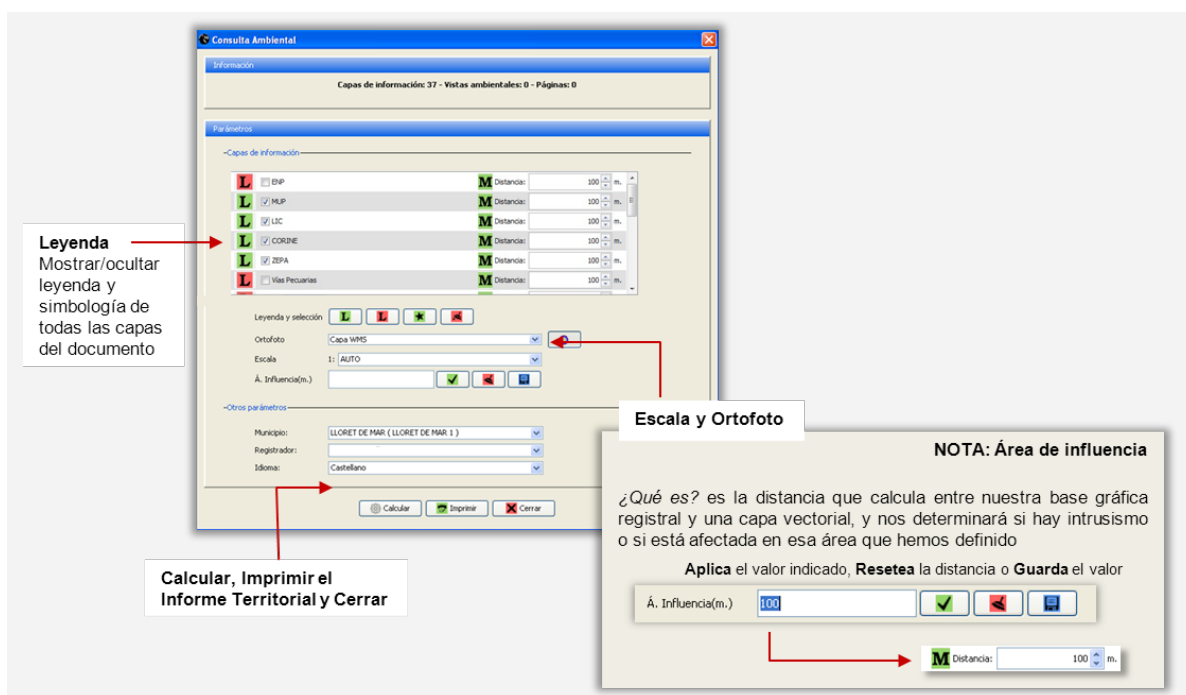
### ACCESO A LA CONSULTA AMBIENTAL

Tras ubicar y seleccionar la base gráfica, al marcar el icono de  Consulta Ambiental de la barra de herramientas se abre una interfaz compuesta de la barra de menú con diferentes funcionalidades, la ventana de visualización, un TOC, barra de herramientas, etc. Al marcar **CA** se abre la ventana de configuración.



### VENTA DE CONSULTA AMBIENTAL

La **Información** relativa a las capas de información, vistas y páginas generadas. Los **parámetros** que hemos de configurar compuestos por: leyenda, ortofotografía, escala y el área de influencia. Y **otros parámetros**, relativos al Municipio, Registrador e Idioma.



**Leyenda**  
Mostrar/ocultar leyenda y simbología de todas las capas del documento

**Escala y Ortofoto**

**NOTA: Área de influencia**  
¿Qué es? es la distancia que calcula entre nuestra base gráfica registral y una capa vectorial, y nos determinará si hay intrusismo o si está afectada en esa área que hemos definido  
Aplica el valor indicado, **Resetea** la distancia o **Guarda** el valor

**Calcular, Imprimir el Informe Territorial y Cerrar**

Capa de información	Distancia (m.)
<input type="checkbox"/> EHP	100
<input checked="" type="checkbox"/> MUP	100
<input checked="" type="checkbox"/> LIC	100
<input checked="" type="checkbox"/> CORNIE	100
<input checked="" type="checkbox"/> ZSPA	100
<input type="checkbox"/> Vías Pecuarias	100

Ortofoto: Capa WMS  
Escala: 1: AUTO  
Á. Influencia(m.): 100

Municipio: LLORET DE MAR (LLORET DE MAR 1)  
Registrador:  
Idioma: Castellano

## CUESTIONES JURÍDICAS

### Fundamentos de Derecho de la reciente Resolución de 3 de marzo de 2015

En el presente número transcribimos íntegros, por su importancia, los Fundamentos de Derecho de la reciente Resolución de 3 de marzo de 2015.

En esta Resolución nos gustaría destacar varias cuestiones que pueden ser contempladas desde una perspectiva gráfica registral.

En primer lugar, el valor de la homologación judicial de una transacción entre partes no es equiparable a una sentencia. Ello trasladado al ámbito gráfico registral significa que el acuerdo entre partes para la determinación gráfica de linderos debe en todo caso ser calificado por el Registrador y no producirá los efectos jurídicos propios de la legitimación gráfica registral sin la concurrencia del resto de requisitos necesarios para la validación. Entendemos que eso será así aunque dicho acuerdo cuente con homologación judicial.

En segundo lugar se explica que aunque la determinación de la verdadera cabida en un procedimiento judicial le corresponde a la autoridad judicial, esta circunstancia no impide la exigencia por parte del Registrador de la concurrencia de Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica:

*La solicitud que hace el registrador de que se le aporte certificación catastral descriptiva y gráfica no cuestiona en consecuencia la decisión del juez sobre la valoración de la prueba, se limita a exigir la concurrencia de un requisito exigido por la Ley para la inmatriculación de superficie en el Registro de la Propiedad.*

Cabe plantearse si esta tesis sería igualmente aplicable al resto de requisitos necesarios para la inscripción gráfica de una finca registral. O lo que es lo mismo ¿Podría el Registrador entrar a calificar la coherencia de los datos gráficos con sus correspondientes alfanuméricos, por ejemplo? Entendemos que si, pero ya habrá ocasión de comprobarlo a través de futura jurisprudencia.

Resolución de 3 de marzo de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Santomera, por la que se suspende la inscripción de un exceso de cabida. En el recurso interpuesto por don J. A. H. F., Procurador de los Tribunales, en nombre y representación de doña F. R. B., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Santomera, don José Gabriel Amorós Vidal, por la que se suspende la inscripción de un exceso de cabida.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.216, 1.218, 1.277, 1.809, 1.816 y 1.817 del Código Civil; 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 19, 145, 317, 319 y 415 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil; 2, 3, 8 y 9 de la Ley Hipotecaria; 53.7 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 51, 100 y 298 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de marzo de 1988, 19 de noviembre de 1998, 2 de febrero de 2000, 2 de marzo de 2001, 5 de noviembre de 2004, 20 de enero de 2006, 11 de marzo y 7 de octubre de 2008, 22 de enero y 10 de noviembre de 2009, 2 de febrero y 3 de junio de 2010, 28 de mayo, 2 de junio, 19 de diciembre de 2011, 7 y 22 de febrero de 2012, 9 de julio de 2013 y 18 de junio y 8 y 29 de octubre de 2014.

1. La única cuestión planteada en este expediente se refiere a si es posible inscribir en el Registro de la Propiedad un exceso de cabida sobre una finca rústica que resulta de un mandamiento recaído en procedimiento ordinario y como consecuencia del auto por el que se aprueba la homologación judicial de la transacción a la que han llegado las partes. La finca consta inscrita con una cabida de 13.227,87 metros cuadrados y la superficie cuya inscripción se pretende es de 39.270,80 metros cuadrados. Con carácter previo a la resolución sobre el fondo del asunto es preciso insistir, una vez más, en que el objeto del recurso lo constituye exclusivamente la calificación llevada a cabo por el registrador en función de la documentación presentada (artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

No procede en consecuencia que esta Dirección General lleve a cabo un pronunciamiento en relación a documentos que no se pusieron a disposición del registrador de la Propiedad al tiempo de llevar a cabo su calificación sin perjuicio de que llevándose a cabo una nueva presentación se adopte un nuevo acuerdo de calificación en el que se haga referencia a dichos documentos (vid. artículo 108 del Reglamento Hipotecario).

2. La nota del registrador imputa dos defectos a la documentación presentada que impiden, a su juicio, la alteración del contenido del Registro de la Propiedad. Por el primero se afirma que la documentación presentada no es de las previstas en el ordenamiento para la inscripción de excesos de cabida. Por el segundo se afirma que del hecho de que la finca sobre la que se pretende inscribir el exceso provenga de división material de finca matriz que tiene agotada su superficie así como de la falta de aportación de certificación descriptiva y gráfica, resultan dudas sobre la identidad de la finca que justifican el rechazo a la inscripción.

3. Respecto de la primera cuestión, tiene declarado esta Dirección General (vid. por todas, Resoluciones de 3 de junio de 2010 y 18 de junio de 2014), que ciertamente los artículos 200 de la Ley Hipotecaria, 53.8 y 10 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, y el apartado tercero del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, no contemplan el procedimiento ordinario como uno de los medios por lo que se puede inscribir en el Registro de la Propiedad un exceso de cabida. Sin embargo, este Centro Directivo ha admitido la posibilidad de que en un procedimiento distinto de los especialmente establecidos en la legislación hipotecaria se acuerde la inscripción de un exceso de cabida siempre que se cumplan los requisitos exigidos para estos últimos procedimientos en relación a la protección de colindantes (artículos 200 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 11 de marzo de 2008, 3 de junio de 2010, 28 de mayo de 2011 y 18 de junio de 2014), sin que esta Dirección General pueda en este expediente entrar a valorar si quienes firman el documento transaccional homologado judicialmente son todos los colindantes, ni si realmente estamos en presencia de un supuesto de inscripción de un exceso de cabida o ante una transmisión dominical (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria). En todo caso, lo que ocurre es que en el supuesto de hecho a que se refiere esta resolución no estamos ante un documento judicial resultante de un procedimiento ordinario que por seguir sus trámites procesales haya finalizado en una decisión del juez sobre el fondo del asunto; por el contrario el documento presentado, el mandamiento, es consecuencia del auto de homologación del convenio transaccional que pone fin al procedimiento iniciado. De conformidad con las previsiones del Código Civil (artículo 1809), y de la Ley de Enjuiciamiento Civil las partes pueden poner fin al procedimiento iniciado (como ocurre en el supuesto de hecho) o evitar su iniciación mediante un acuerdo transaccional. Dicho acuerdo, de producirse una vez iniciado el procedimiento judicial le pone fin (artículo 19.2 de la Ley procedimental), de modo que el juez lo declara terminado sin llevar a cabo un pronunciamiento sobre la valoración de las pruebas y las pretensiones de las partes. El acuerdo homologado no es por tanto una sentencia sino un convenio contractual que vincula a las partes, como cualquier otro contrato, sin perjuicio de la posibilidad de modificación o novación si concurre el consentimiento de los interesados de conformidad con las reglas generales del ordenamiento. De aquí que el Código Civil afirme su naturaleza de cosa juzgada entre las partes (artículo 1816 del Código Civil), en el sentido de que las partes no pueden desconocer la fuerza vinculante del contrato.

El acuerdo homologado surte además los efectos previstos en el ordenamiento, señaladamente la posibilidad de seguir «los trámites previstos para la ejecución de sentencias» (artículos 1.816 del Código Civil y 415.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), pero de aquí no se sigue que el ordenamiento asimile sentencia y acuerdo homologado. Bien al contrario, la transacción, aun homologada judicialmente no es una sentencia y por ello carece de su contenido y efectos por cuanto, al carecer de un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto, nada impide su impugnación judicial en los términos previstos en la Ley (artículo 1.817 del Código Civil). El auto de homologación tampoco es una sentencia pues el juez se limita a comprobar la capacidad de los otorgantes para transigir y la inexistencia de prohibiciones o limitaciones derivadas de la Ley (artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), pero sin que lleve a cabo ni una valoración de las pruebas ni un pronunciamiento sobre las pretensiones de las partes (artículo 209 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). No cabe en consecuencia amparar las afirmaciones del escrito de recurso que pretenden equiparar el supuesto de hecho al de presentación en el Registro de la Propiedad del testimonio de una sentencia recaída en procedimiento ordinario. Esta Dirección General ha tenido ocasión de manifestar recientemente (cfr. Resolución de 9 de julio de 2013) que «la homologación judicial no altera el carácter privado del documento pues se limita a acreditar la existencia de dicho acuerdo. Las partes no podrán en ningún caso negar, en el plano obligacional, el pacto transaccional alcanzado y están obligados, por tanto, a darle cumplimiento». Si bien es cierto que en virtud del principio de libertad contractual es posible alcanzar dicho acuerdo tanto dentro como fuera del procedimiento judicial, no es menos cierto que para que dicho acuerdo sea inscribible en el Registro de la Propiedad deberán cumplirse los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria. También ha tenido ocasión de señalar esta Dirección General que en los procesos judiciales de división de herencia que culminan de manera no contenciosa se precisa escritura pública, por aplicación del artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (cfr. Resolución de 9 de diciembre de 2010). Centrándonos en lo que constituye el objeto de este expediente, la modificación de la cabida de una finca inscrita, las normas del ordenamiento, a que se ha hecho anteriormente referencia, exigen por un lado la debida protección de los intereses de aquellos colindantes que pudieran quedar perjudicados como consecuencia de la inscripción del exceso de cabida y, por otro, la debida acreditación de la superficie de la finca en términos tales que no quepan dudas sobre su identidad. La nota de defectos no hace referencia a la primera cuestión por lo que no procede que esta Dirección General se pronuncie al respecto; por el contrario es preciso detenerse en el reproche sobre la falta de acreditación de la superficie de la finca.

4. El recurrente considera que se trata de una cuestión sobre la que el registrador no debe decidir por implicar un cuestionamiento de la decisión del juez al referirse al fondo del asunto. Esta Dirección General ha insistido en numerosas ocasiones (por todas, Resolución de 2 de diciembre de 2014), en que los registradores tienen el deber de colaborar con jueces y tribunales en su labor de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, y de cumplir sus resoluciones firmes, pero no por ello ha de quedar excluida la calificación registral de aquellas que pretendan su acceso al Registro; las exigencias constitucionales derivadas del principio de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de exclusión de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), que tiene su específica aplicación en el ámbito registral en el criterio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria), determinará la supeditación de la inscripción de las resoluciones judiciales firmes, a la previa comprobación de que en el procedimiento en que se dictan, los titulares registrales que pueden ser afectados han tenido la intervención prevista por la ley y en las condiciones exigidas según el caso, a fin de garantizar que no sufran en el mismo Registro las consecuencias de una indefensión procesal. En estos términos ha de ser entendido el artículo 100 del Reglamento Hipotecario cuando determina el ámbito de la calificación registral a efecto de los documentos judiciales, de modo que no puede el registrador revisar la legalidad de aquellos trámites procesales prevenidos para el concreto procedimiento seguido que no estén directamente encaminados a hacer efectivo ese derecho de intervención conferido a los titulares registrales. En concreto se admite la calificación por los registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial con relación a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Como ha puesto de relieve recientemente el Tribunal Supremo en su Sentencia de la Sala Primera de 28 de junio de 2013 (dictada en impugnación de la sentencia que confirmó la Resolución de este Centro Directivo de fecha 6 de junio de 2009), «no ha de apreciarse extralimitación en la actuación del registrador que tuvo en cuenta los obstáculos nacidos del propio contenido del Registro que impedían llevar a cabo lo interesado por el Juzgado que seguía la ejecución (artículo 100 del Reglamento Hipotecario)». Y sigue afirmando que la sentencia que confirmó aquella Resolución no puede ser objeto de casación pues «no se han reconocido al registrador de la Propiedad facultades no previstas en la ley y, en concreto, la de oponerse a dichas resoluciones judiciales. Tampoco se ha sustituido de hecho al juez predeterminado por la Ley, con indefensión de la parte recurrente, ni se ha atribuido al registrador el conocimiento del proceso de ejecución en detrimento de las facultades de los jueces y Tribunales, como tampoco se ha admitido la interferencia de un órgano administrativo en el ámbito de competencia de los Tribunales ni se han vulnerado las garantías del proceso». En el caso que nos ocupa el registrador califica la existencia de un obstáculo registral, la cabida inscrita, que a su juicio no se puede modificar por no estar debidamente justificada. Tal afirmación hace preciso analizar si este obstáculo derivado del contenido del Registro es de aquellos a los que se refieren las consideraciones anteriores. Ciertamente, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que las dudas del registrador relativas a la identificación de la finca sólo pueden impedir la inmatriculación o la inscripción del exceso cuando se documenta en escritura pública o por certificación administrativa -cfr. artículos 208, 300 y 306 del Reglamento Hipotecario-, pero no, en vía de principios, en los supuestos de expediente de dominio (véanse Resoluciones de 10 de mayo de 2002, 10 de septiembre de 2003, 28 de abril de 2005, 7 de julio de 2006, 11 de diciembre de 2010, 4 de mayo de 2011, 4 de febrero de 2012, 25 de noviembre de 2013 y 13 de mayo de 2014), pues, en este último caso se trata de un juicio que corresponde exclusivamente al juez, por ser éste quien dentro del procedimiento goza de los mayores elementos probatorios para efectuarlo, y de los resortes para hacerlo con las mayores garantías. En efecto, las dudas sobre la identidad de la finca o sobre la realidad del exceso cuando se ventilan en un expediente judicial, se despejan por definición en el ámbito de la valoración de las pruebas practicadas. La decisión corresponde a la autoridad judicial, conforme a lo que señalan los artículos 281 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y la doctrina generalmente aceptada sobre el libre arbitrio judicial en la valoración de la prueba. Así pues, tratándose de documentos judiciales, es el Juez quien ha de resolver dentro del procedimiento, concretamente en su fase de prueba, sobre esta cuestión de hecho, sin que el registrador pueda realizar una nueva valoración que se superponga a la del juez. Dicho de otra forma, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario no ampararía que el registrador pudiera proceder a una nueva valoración de la prueba con la virtualidad de revisar la efectuada por el Juez. Sin perjuicio de lo anterior, debe tenerse en cuenta que, como señaló la Resolución de 22 de enero de 2009, desde la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, su artículo 53.7 prohíbe inmatricular ninguna finca en el Registro si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título. Es cierto que con relación a los expedientes de dominio, el Reglamento Hipotecario tan sólo preceptúa que también podrán inscribirse los excesos de cabida en virtud de expediente de dominio conforme a lo previsto en la Ley Hipotecaria y en este Reglamento, o en virtud del acta de presencia y notoriedad regulada en la legislación citada anteriormente sobre referencia catastral, pero sin exigir expresamente la certificación catastral descriptiva y gráfica. No obstante, la superior jerarquía normativa de la Ley 13/1996 y la propia consideración por el Reglamento de los excesos de cabida superiores a la vigésima parte de la cabida inscrita como supuestos análogos a la inmatriculación (al considerarlos sólo como rectificación de superficie cuando son inferiores a la vigésima parte de la cabida

inscrita), en los que sí es exigida expresamente la certificación catastral, debe concluirse la necesidad de su aportación en aquellos supuestos –como ocurre en el caso de este expediente– en el que el exceso de cabida que se pretende excede de la vigésima parte de la cabida inscrita. La solicitud que hace el registrador de que se le aporte certificación catastral descriptiva y gráfica no cuestiona en consecuencia la decisión del juez sobre la valoración de la prueba, se limita a exigir la concurrencia de un requisito exigido por la Ley para la inmatriculación de superficie en el Registro de la Propiedad.

En el supuesto de hecho que da lugar a la presente concurre además la circunstancia, más arriba fundamentada, de que no estamos en presencia ni de un auto por el que se pone fin a un expediente de dominio de declaración de exceso de cabida ni ante una sentencia recaída en un procedimiento ordinario. El auto que pone fin al procedimiento ordinario como consecuencia de la transacción de las partes no es equiparable al carecer de la eficacia material derivada del pronunciamiento del juez sobre las pruebas aportadas al proceso y sobre las pretensiones de las partes. No hay pues decisión judicial sobre la valoración de las pruebas ni posibilidad de que se plantee la cuestión expuesta por lo que no cabe sino rechazar el motivo de recurso.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 3 de marzo de 2015.

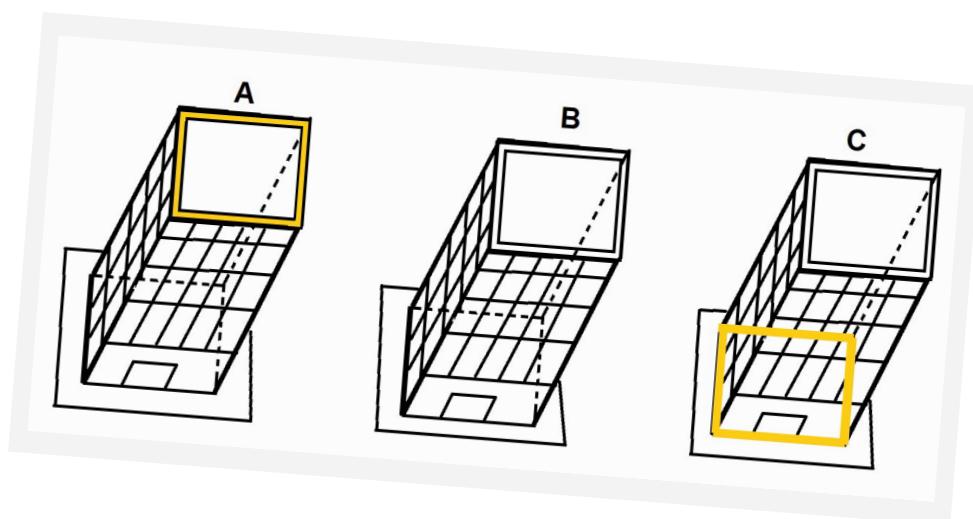
**Francisco Javier Gómez Gállego**, *Director General de los Registros y del Notariado.*

## RESOLUCIÓN DEL CASO PRÁCTICO DEL GEOSIG<sup>reg</sup> 5

### LA SOLUCIÓN CORRECTA ES LA CONTENIDA EN LA LETRA C.

La solución al caso práctico del número cinco de la revista es muy sencilla.

La respuesta correcta es la letra C, a pesar de que lo que aparentemente se visualiza en la ortofoto sea la azotea del edificio, debido a una simple razón de oblicuidad por la altura de los edificios y al carácter cónico de la proyección fotográfica.

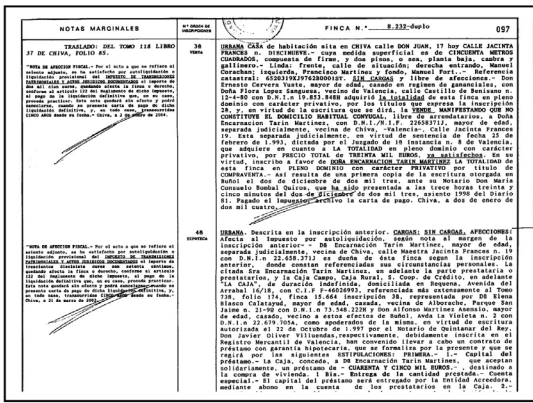


## QUÉ REPRESENTACIÓN ES LA CORRECTA

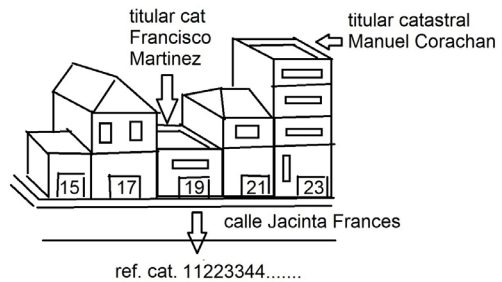
### CASO DE DIFICULTAD MEDIA.

En el caso práctico que proponemos en el presente número de la revista, se trata de tomar una decisión y elegir entre varias posibilidades, cada una dotada de datos contradictorios, la que se corresponde con la realidad registral.

Es un supuesto práctico bastante usual en la vida de los registros . Seguro que alguna vez os habéis encontrado con algún tipo de supuesto parecido.



URBANA CASA de habitación sita en Chiva, calle don Juan, 17 hoy CALLE JACINTA FRANCES n. 19- cuya medida superficial es de 50 m2, compuesta de firme y dos pisos, o sea planta baja, cambra y gallinero. Linda: frente, calle de situación; derecha entrando, Manuel Corachan; izquierda, Francisco Martinez y fondo Manuel Fort.- Referencia catastral 11223344.....





## LA FINCA DE LA CARRETERA

**MARTES, 21 DE ABRIL DE 2009**

*“Que no, que yo no valido eso”, me molestó bastante que el oficial me presentase a validar una cosa tan absurda. “Don Oscar que yo le aseguro que ahí existe un edificio de varias plantas”.*



¿Será una ortofoto antigua? No, esta imagen es relativamente actual, además, en las ortos antiguas se ve lo mismo. ¿Será que la carretera ha dejado de ser carretera para convertirse en edificio? Imposible, es una línea de paso única, no existe otro modo de acceder a la playa.

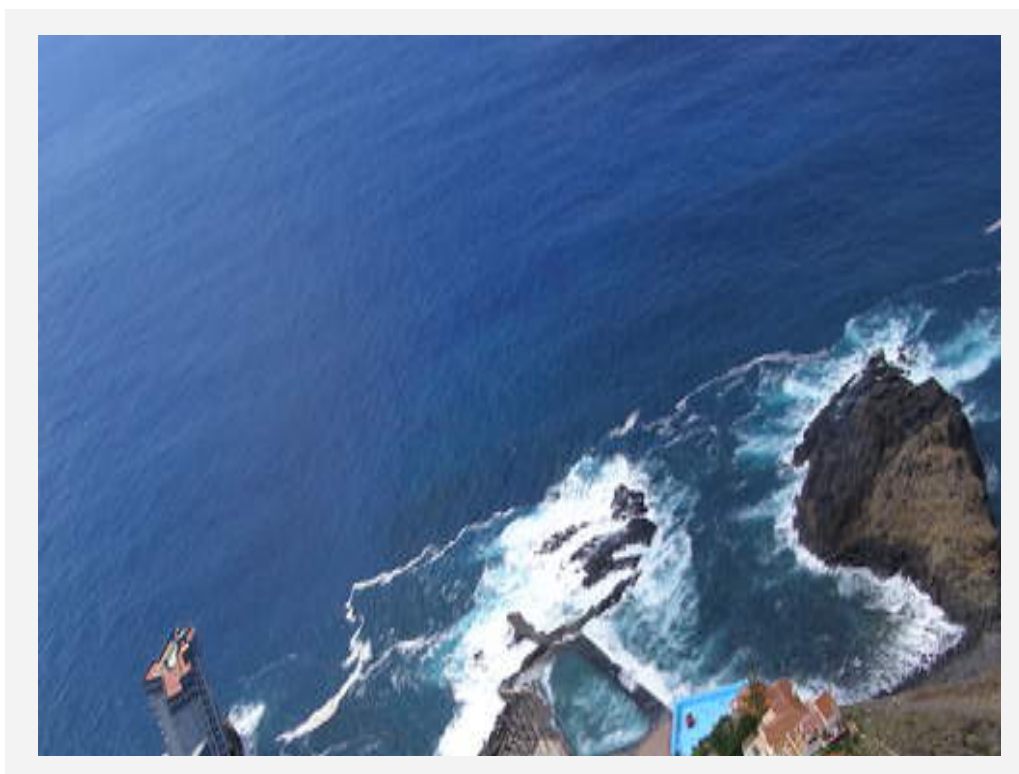
¿Será, en el colmo del descaro, que alguien está diseñando una edificación “fantasma” con el objeto de perpetrar una gran estafa?

Todo legal, los folios que describen el edificio tienen más de veinte años de antigüedad. Ya está, ahí había un edificio que fue expropiado y derruido para hacer la carretera, pero nadie se ha preocupado de hacer constar esa circunstancia en el Registro de la Propiedad. Tampoco es eso.

“Don Oscar, el edificio está debajo de la carretera” “¿Cómo va a ser posible eso?, contestó”. Pues efectivamente, recién llegado a la plaza aun no conocía el espectacular paraje de Mesa del Mar, y sus desniveles de más de un 25%.



Y allá que me voy, en coche y de misión oficial, a ver si existe el dichoso edificio. Y existe, la carretera de acceso a la playa tiene tal pendiente que bajo la misma se levantó hace tiempo un edificio de varias plantas, lógicamente en disminución. La carretera hace las veces de azotea y la única forma de representar su base gráfica registral es trazando la misma sobre, precisamente, la carretera:



Anónimo dijo:

.....

Las bases gráficas registrales son la traducción de la descripción alfanumérica de la finca, coincida o no esta con la realidad aparente del terreno.”

Muy bien, pero..... ¿Acaso la georreferenciación de la propiedad se deriva de un informe realizado por un profesional competente que el propietario le aporta al Notario y este lo incorpora a la escritura que se pretende inscribir, o por el contrario procede de la fotointerpretación que se hace en el Registro de la Propiedad?.

## LOCALIZACIÓN DE LA BASE GRÁFICA REGISTRAL

### PARÁMETROS DE LOCALIZACIÓN

1. Concepto
2. Operaciones técnicas
3. Catálogo
4. Otras funciones
5. Inmatriculaciones en particular

### 1. CONCEPTO DE PARÁMETROS DE LOCALIZACIÓN

La localización de la base gráfica de una finca siempre es posible, ya que en último caso se puede determinar por la declaración del titular registral o en su caso por la declaración judicial al respecto. Sin embargo se pretende poner de manifiesto los criterios mas eficaces para realizar la localización de aquellas bases gráficas cuya sencillez de apariencia nos evite tener que acudir a medios costosos de tiempo y esfuerzo.

Los parámetros de localización son los datos que nos permiten situar inicialmente la base gráfica de una finca determinada sobre el territorio.

Los parámetros de localización han de constar reflejados en el folio registral o en su caso en el título cuya inscripción registral se pretende. También pueden ser manifestados por declaración del titular registral o un tercero como operación registral específica.

Los parámetros de búsqueda se pueden utilizar para localizar en el programa informático bases gráficas ya validadas con anterioridad o bien como punto inicial para la identificación de una base gráfica registral no validada.

La breve definición inicial nos sitúa ante la necesidad constantemente presente a lo largo de todo el proceso de identificación de las bases gráficas registrales de contar siempre con un doble elemento de contraste.

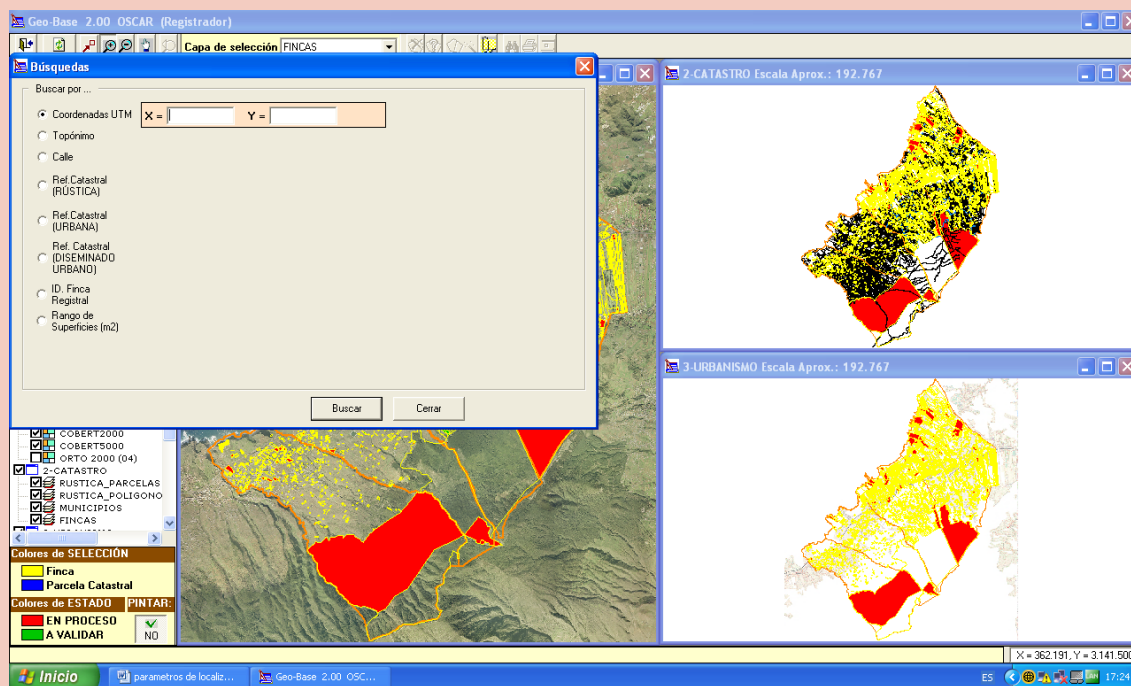
Por un lado la descripción literaria que ha de constar en el folio registral o, en el caso de las inmatriculaciones, en el título presentado en el Registro. Por otro lado, el material gráfico (ortofotográfico o cartográfico) de localización geográfica en general. La función de la aplicación informática de gestión gráfica registral consiste en relacionar, sin intervención manual repetitiva, estos dos elementos de contraste

Mientras que la descripción literaria contiene los elementos localizadores de la finca, aquellos que sirven de parámetro individual de localización propia, el material gráfico nos permite situar, materializar, dicho parámetro de localización en el contexto geográfico general.

Si el visto es el sentido amplio de parámetro de localización, en sentido estricto solo podemos considerar como parámetros de localización a los expresamente enumerados en el programa informático de gestión gráfico registral, ya que la utilización de cualquiera de ellos, caso de hallarse a nuestra disposición, producirá necesariamente una localización inicial.

El resto de elementos que pueden encontrarse en la descripción literaria de la finca (titularidades registrales, numeraciones parcelarias particulares, etc.) en realidad no permiten una localización directa del inmueble, sino que su utilidad consiste en llevarnos a los parámetros de localización que aparecen en los comandos de la aplicación informática, los cuales si que lo permitirán.

De ahí que sea conveniente distinguir, dentro del concepto amplio de parámetros de localización, entre los parámetros de localización en sentido estricto (referencia catastral, callejero, UTM o topónimos) y lo que podríamos llamar criterios de búsqueda de tales parámetros, que serán todos aquellos datos literarios o alfanuméricos, normalmente contenidos en la propia descripción de la finca, aunque necesariamente no tenga por que ser así, que nos permitan obtener la localización informática directa.



### PARÁMETROS DE LOCALIZACIÓN EN LA VERSIÓN 2 DE GEOBASE

## 2. OPERACIONES TÉCNICAS RESPECTO A LOS PARÁMETROS DE LOCALIZACIÓN

### 2.1 Criterio central

El contraste del dato o parámetro de localización al ser aplicado al ámbito gráfico, ha de ser COHERENTE. La aplicación de un parámetro debe llevarnos a una localización geográfica que respete el resto de los rasgos descriptivos literarios de la finca registral.

No basta que una referencia catastral nos lleve a la localización de un punto determinado; este ha de respetar la descripción literaria de la finca para llevarnos a afirmar que hemos localizado inicialmente el inmueble.

La situación geográfica de la localización inicial de la finca no puede incurrir en contradicciones. Si buscamos localizar la parcela 54 de la urbanización Los Naranjos y al ser materializado dicho dato o parámetro de localización sobre un plano gráfico, da como resultado un polígono superficial de 500 m<sup>2</sup>, cuando la descripción en folio se está refiriendo a una finca de 1000 m<sup>2</sup>, obviamente el contraste impide una localización coherente.

Pensemos en una base gráfica certificada por un profesional que se basa en unas coordenadas UTM las cuales a la hora de materializarse sobre la imagen del territorio colocan a la finca en un lugar inverosímil.

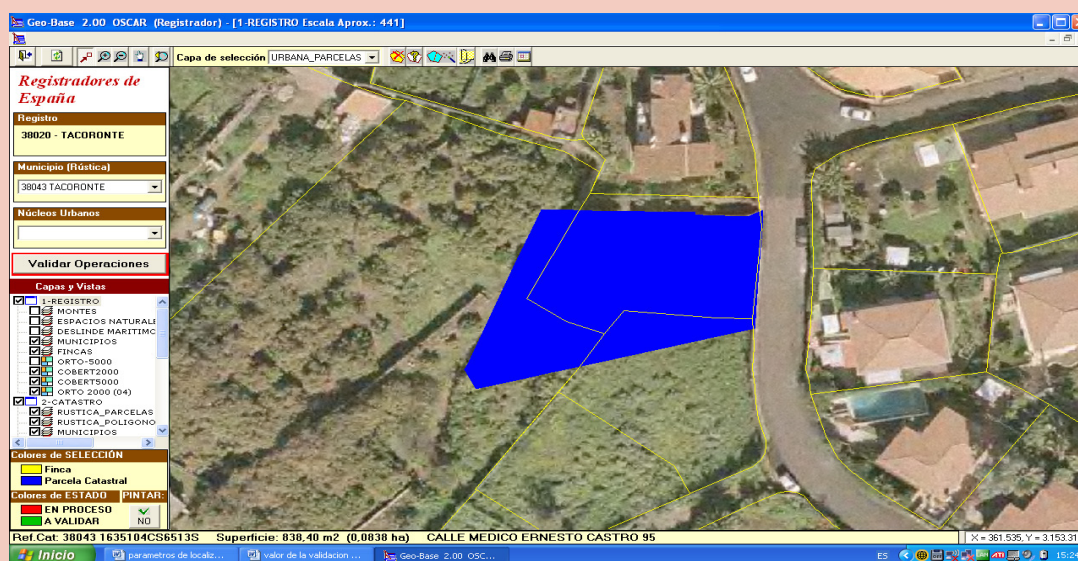
Pensemos en una certificación catastral descriptiva y gráfica cuya referencia catastral al materializarse sobre el territorio sitúe al inmueble en otro punto completamente diferente del que localiza la descripción literaria del título presentado.

## 2.2. Materialización inicial

Una primera operación pues, consistirá en materializar sobre el mapa ortofotográfico y la cartografía de la que disponga el Registro un parámetro de localización determinado. Si la presentación registral resulta coherente, en tal caso el proceso de recuperación seguirá adelante. Se trata de hacer un simple análisis de coherencia.

Cuando la localización inicial sobre la imagen ortofotográfica o cartográfica del territorio no coincida con la descripción literaria que se contiene en el libro del Registro de la Propiedad o cuando esos datos o parámetros de situación sean inútiles porque nos lleven a un lugar obviamente equivocado, en tales supuestos existe una contradicción de simple coherencia geográfica entre la localización de la finca que pretende la descripción literaria y la que resulta de la aplicación de los parámetros de localización que precisamente resultan de la propia descripción alfanumérica. En tales supuestos las operaciones de identificación o recuperación de la base gráfica registral no podrán seguir adelante.

La coherencia consiste en que la configuración gráfica de la base inicial no sea contradictoria con la descripción que de la misma se hace en el título presentado.



**EJEMPLO DE BASE GRÁFICA INICIAL NO COINCIDENTE CON PARCELA CATASTRAL PERO TAMPOCO INCOHERENTE. LA PARCELA CATASTRAL (EN AZUL) NO COINCIDE CON LA FINCA REGISTRAL DEFINITIVAMENTE VALIDADA (LINEAS AMARILLAS), PERO AL ESTAR SITUADAS EN EL MISMO LUGAR SU SITUACIÓN NO ES INCOHERENTE CON LA DESCRIPCIÓN DEL FOLIO REGISTRAL Y HA PERMITIDO LA LOCALIZACIÓN DE LA BASE GRÁFICA REGISTRAL**

Esta coherencia de localización no implica una exigencia de exacta localización geográfica de la base gráfica registral propuesta, al menos en un principio.

Efectivamente, el ejercicio de coherencia lo ha de ser respecto a la descripción alfanumérica de la finca hecha en el título presentado o en la descripción registral y la inicial base gráfica localizada. Que esta base gráfica inicial de la finca registral sea exactamente coincidente con la descripción literaria del folio no es una exigencia del todo rigurosa en este momento inicial.

Hay que tener en cuenta que cuando nos referimos a la descripción alfanumérica de la finca hecha en el título presentado, no solo debemos atender a la estricta descripción literaria del inmueble, sino que pueden existir datos alfanuméricos, como los catastrales, urbanísticos o medioambientales, que acompañando también al título presentado han de ser tenidos en cuenta a los efectos descriptivos oportunos.

La gran aportación de las modernas tecnologías a esta materia consiste en hacer posible a través de medios informáticos, la materialización automática, con su sola introducción, de los parámetros de localización del folio o el título sobre la representación gráfica del territorio, trabajando en un entorno digital y permitiendo al técnico operario primero y al calificador después, llegar, con gran seguridad, a conclusiones de coherencia o contradicción.

Es un error pensar que un parámetro de localización, por muy seguro que sea (y en el caso de las inmatriculaciones con aportación de certificación catastral descriptiva y gráfica, como veremos a continuación, tampoco), pueda llevarnos a la base gráfica registral definitiva, sin ningún tipo de tratamiento profesional intermedio sobre esa base gráfica inicialmente localizada.

El operario poco experto tiende a creer que la referencia catastral que aparece en el folio registral o en el título presentado se corresponde exactamente con la base gráfica de la finca registral. Tiende a pensar que la base gráfica registral y la parcela catastral son equivalentes. De ahí a pensar que la recuperación de las bases gráficas de todas aquellas fincas que tienen referencia catastral inscrita se puede llevar a cabo de manera automática y masiva, tan solo hay un paso; un paso erróneo.

El quehacer en la identificación de bases gráficas es tarea registral individual, como lo es el quehacer ordinario de la inscripción registral. Pensar en una validación masiva de bases gráficas registrales es tanto como pensar en una inmatriculación masiva de fincas sin calificación individualizada para cada uno de los negocios jurídicos que generan el dominio sobre las mismas. Se rompería el principio de seguridad jurídica.

La experiencia nos dice que un trabajo riguroso exige la adaptación individualizada de cada base gráfica a la descripción que de la finca se hace en el folio registral. La referencia catastral, incluso la certificación catastral descriptiva y gráfica, solo son parámetros que nos inducen a pensar que la finca “anda por ese mismo lugar del territorio” pero nunca constituyen en si mismas la base gráfica registral.

**Los parámetros de localización constituyen la referencia inicial del trabajo del técnico recuperador de bases gráficas. La localización nunca puede suponer la configuración definitiva de la base gráfica registral:**

Esto significa que a la hora de recuperar la base gráfica registral de una finca, la primera tarea que ha de acometer el técnico consiste en el estudio de la descripción literaria del escrito que tenga a la vista (ya sea en el folio registral, en la escritura pública o en la simple manifestación por instancia del interesado) y tratar de extraer el catálogo inicial de parámetros localizadores.

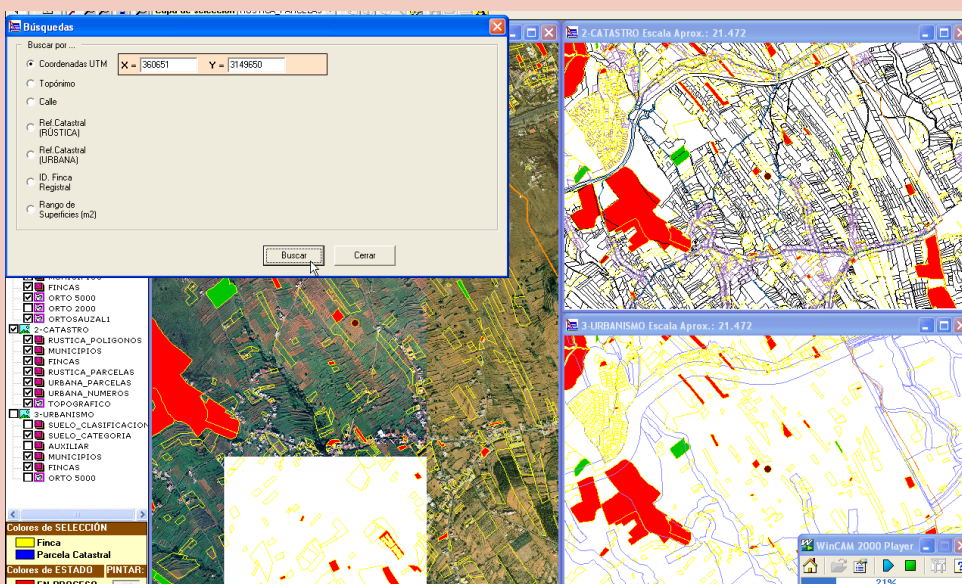
Puede optar por materializar un solo parámetro (cuando la localización parece evidente) o bien probar con varios para ver si son contradictorios entre si o si todos llevan a una misma localización geográfica de la finca, lo cual nos proporcionaría ya desde el primer momento una gran seguridad a todo el proceso de recuperación.

Sin embargo la utilización de varios parámetros será siempre excepcional, ya que si cualquiera de los contenidos en Geobase nos proporciona una localización inicial mínimamente coherente no se tiene por que intentar la búsqueda con otro distinto. Este se utilizará normalmente cuando el intento de materializar otros distintos sea fallido.

La falta de necesidad de contraste con otros elementos de localización constituye la principal diferencia entre los parámetros de localización y los criterios de validación que mas adelante estudiaremos.

## 2.3. Adaptación de la localización

La materialización del parámetro de localización sobre el territorio puede consistir en la localización de un punto determinado (topónimo rústico) o de un polígono concreto (parcelas catastrales). Las bases gráficas registrales siempre han de ser representaciones graficas poligonales, por ello, la localización concede una información que necesariamente ha de ser tratada, ya sea para convertir el punto en polígono, ya sea para hacer coincidir el polígono inicialmente localizado con la base gráfica registral.



**EJEMPLO DE UN CENTROIDE COMO IDENTIFICADOR DEL POLÍGONO INICIAL**

**Antes de pasar al segundo paso, el de la configuración de la base gráfica registral hay que adaptar la localización a la tarea perseguida y entender cual es el recinto mas racional para que pueda ser convertido en base gráfica registral.** Si los parámetros de localización de calle y número nos llevan a un punto concreto y se trata de recuperar la base gráfica de una vivienda unifamiliar, habrá que observar el recinto de la ortofotografía que por linderos o superficie pudiera corresponder a la finca cuya base se trata de averiguar. Si el parámetro de polígono y parcela catastrales nos llevan a un recinto de superficie desproporcionada respecto al tamaño de la finca, habrá que obtener (por razón de los linderos literarios por ejemplo) un polígono proporcionado sobre el que poder trabajar en la configuración posterior.

Pero siempre que la localización inicial, aun no siendo equivalente a la descripción del folio, no resulte contradictoria respecto al mismo, ya que en tal caso la operación de identificación de la base gráfica registral no debe continuar.

En todo caso, la elección de uno u otro parámetro por parte del operario no debe quedar necesariamente recogida en el trabajo de documentación que ha de quedar archivado a través de los correspondientes metadatos. El hecho de poder justificar de manera duradera el parámetro inicial de localización sobre el que se materializaron el resto de operaciones posteriores no es tan importante como poder recordar la elección del escenario de configuración o el criterio de validación elegido.

**La operación de localización de la base gráfica a validar concluye con una simple valoración de coherencia del polígono tratado por el operario registral a raíz de la localización inicial deducida de la materialización de los parámetros localizadores.**

**Si dicha valoración es positiva en el sentido de que en principio se dan las condiciones para intentar la configuración de la base gráfica de la finca registral de que se trate, se pasará al punto siguiente del trabajo de identificación, si la valoración es negativa por no guardar un mínimo de coherencia que induzca a pensar que se está en el camino adecuado, en tal caso se da por imposible el proceso de identificación de la base gráfica y habrá que esperar a que las futuras condiciones de trabajo permitan de nuevo enfrentarnos con tal operación.**

### 3. CATÁLOGO DE PARÁMETROS DE LOCALIZACIÓN

La localización de la base gráfica de una finca siempre es posible, ya que en último caso, se puede determinar por la declaración del titular registral o en su caso por la declaración judicial al respecto. Sin embargo se pretende poner de manifiesto los criterios mas eficaces para realizar la localización de aquellas bases gráficas cuya sencillez de apariencia nos evite tener que acudir a medios costosos de tiempo y esfuerzo. Pueden ser de distinto tipo:

#### 3.1. Parámetros de localización de las herramientas de gestión gráfica registral actualmente existentes

El programa informático nos permite realizar una búsqueda de una parcela de terreno atendiendo a los siguientes parámetros:

- ❑ **Coordenadas UTM** – Si de algún modo conocemos las coordenadas de un punto, el programa nos llevará directamente hacia él. Resulta muy útil en las certificaciones gráficas del catastro cuya actualización no corresponde con la carga local de cartografía catastral.
- ❑ **Topónimo** - Este parámetro no será tan preciso como el anterior, pero si orientativo, ya que no nos localiza un punto, sino una zona que será más o menos extensa. Es un dato que suele aparecer en la descripción de fincas rústicas y es útil para ubicarnos en un primer momento dentro de la zona aproximada de la búsqueda.
- ❑ **Calle** – Tiene el mismo trato que la búsqueda por topónimo, aunque la zona suele ser más reducida. Esta opción para que sea más útil debe ir en consonancia con el número de gobierno, que reduciría notablemente la zona de búsqueda de la parcela a localizar. Este es un parámetro muy útil teniendo en cuenta que suele aparecer en gran parte de las descripciones de los folios.
- ❑ **Referencia catastral (rústico, urbano y diseminado)**- Este parámetro implica una localización directa de la parcela catastral. Resulta muy útil cuando el documento de la finca registral se acompaña de la certificación descriptiva y gráfica del catastro.
- ❑ **Finca registral**- Nos lleva directamente a la finca registral delimitada con anterioridad.
- ❑ **Rango de superficies**- Realiza la búsqueda de entre las parcelas catastrales cargadas, con lo que es una búsqueda un tanto ambigua.



Veamos en particular cada uno de estos parámetros de localización.

### Coordenadas UTM

Cuando queremos representar el globo terráqueo sobre una superficie plana, se nos va a presentar el problema de que la Tierra posee una esfericidad. Esa esfericidad no plantea problemas cuando trabajamos con extensiones pequeñas, como las correspondientes a los trabajos topográficos.

El problema se plantea cuando trabajamos con superficies extensas, llegando incluso a la representación completa de la Tierra. De este modo, la representación plana del globo terrestre, ya sea considerado este como una esfera o un elipsoide (figura tomada de referencia a la hora de representar la Tierra debido a la complejidad de ésta), no es desarrollable sin deformaciones.

Así pues, está claro que necesitaremos realizar una cierta transformación para llegar a conseguir una representación plana. Surgen así los sistemas de proyección, como el medio de desarrollar la superficie terrestre minimizando dichas deformaciones. Estas deformaciones van a ser de tipo lineal, superficial o angular.

El sistema de proyección usado por nosotros será la proyección UTM (Universal Transversa Mercator), que se caracteriza por varias particularidades. Es este un sistema de proyección cilíndrico (la tierra se proyecta sobre un cilindro) transversal (transversal al eje Norte-Sur de la Tierra, conforme (conserva los ángulos); en la que el cilindro es tangente al elipsoide a lo largo de un meridiano tomado como origen, y el eje del cilindro está sobre el Ecuador.

Las limitaciones de este sistema por error excesivo, van implicar una acotación a partir de los 80° de latitud sur y los 84° de latitud norte, acotación de la latitud propuesta por la UGGI, Unión Geodésica y Geofísica Internacional). Además la Tierra va a quedar dividida en 60 husos de 6° de amplitud cada uno numerados del 1 al 60.

La proyección UTM consta de una serie de coordenadas planas que cubren la superficie terrestre entre las latitudes mencionadas. Así pues, para la identificación de un punto dentro de este sistema necesitaremos establecer las coordenadas UTM (X,Y) y el nº de huso correspondiente. El origen de longitudes corresponderá al meridiano central de cada huso, siendo el valor de la abcisa X en dicho meridiano 500.000 metros; y como origen de latitudes se toma el Ecuador. Para el hemisferio norte, el valor en el Ecuador será  $Y=0$  y para el hemisferio sur  $Y=10.000.000$  m. Todas estas particularidades de numeración son a fin de evitar valores negativos en las coordenadas.

Una vez visto brevemente el significado de las coordenadas UTM, pasaremos a su aplicación de cara a la recuperación de fincas.

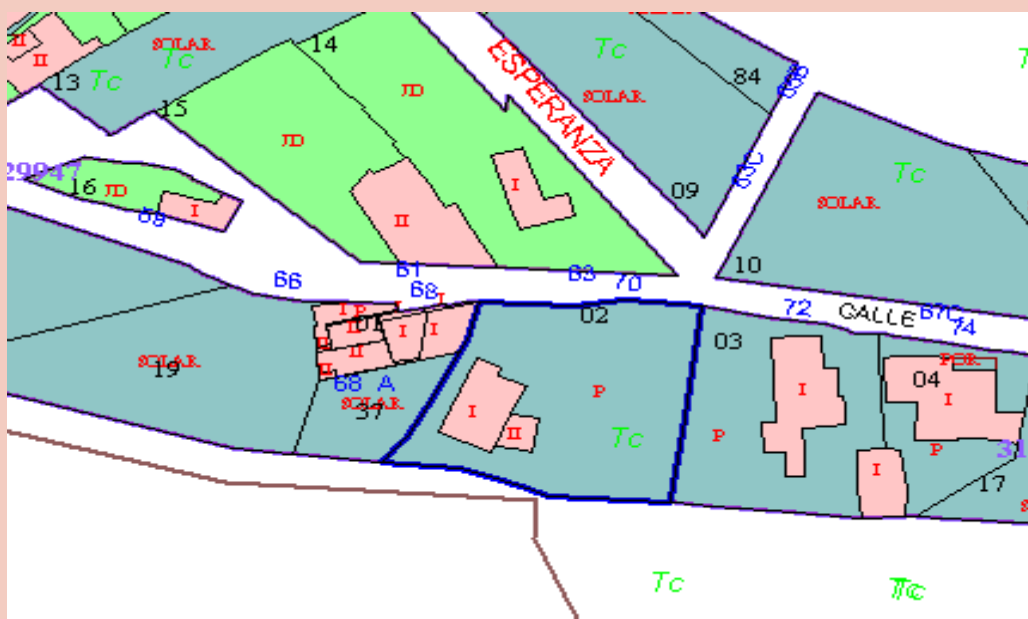
La información está desarrollada bajo la proyección UTM. Con esto queremos decir que esta es la manera de localizar inequívocamente un punto, lo cual supone una gran fiabilidad a la hora de localizar e identificar una finca. Un caso habitual nos lo encontramos cuando tenemos una certificación gráfica del catastro cuya referencia catastral no concuerda con la de nuestra base de datos. Es entonces cuando las coordenadas UTM nos llevan exactamente a la localización de dicha finca.

### Referencia catastral

Con la creación de una cartografía catastral se pretende tener una información con un contenido y un soporte adecuado para la correcta gestión de los catastros inmobiliarios rústico y urbano.

Dicha cartografía se basa en la asignación de una referencia catastral, constituida por un código alfanumérico, para cada bien inmueble, sea rústico o urbano. Este código consta de veinte caracteres, y su nomenclatura varía según sea rústico o urbano.

Bienes inmuebles urbanos: Para tratar de explicar el significado de los 20 dígitos, atenderemos al siguiente ejemplo, obtenido de la oficina virtual del catastro, perteneciente al municipio de Tacoronte (Santa Cruz de Tenerife).

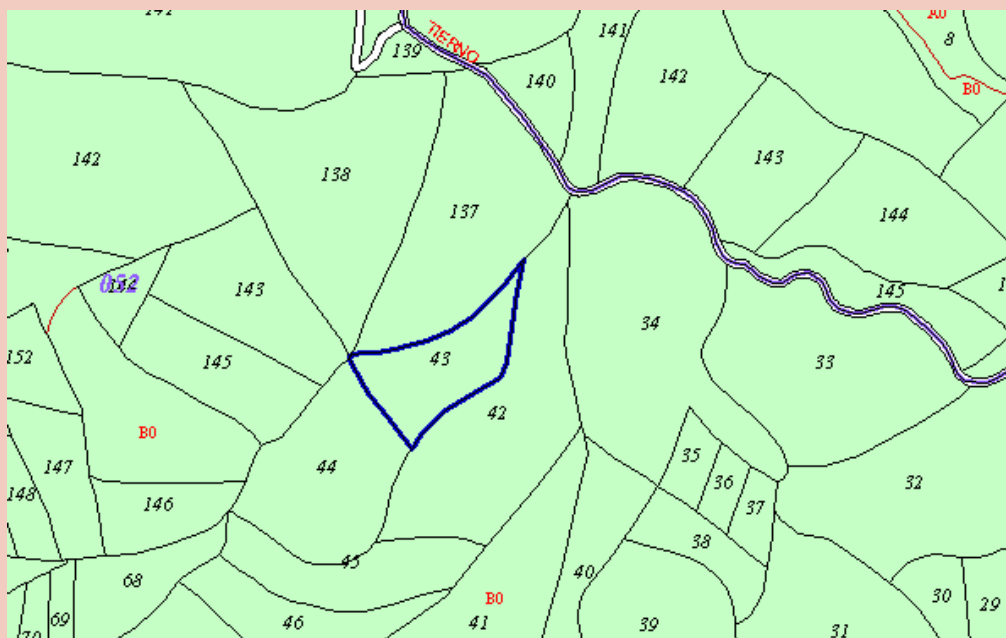


La referencia catastral de recinto marcado sería:

3192302CS6439S0001LK: De la presente serie, los 7 primeros dígitos (3192302) nos dan la identificación de la parcela, los 7 siguientes (CS6439S) nos permiten saber la hoja de plano donde se sitúa, independientemente del tipo de escala. Los 4 que siguen (0001) indican el local o piso dentro del recinto y finalmente, los dos últimos (LK) permiten un control para verificar los 18 anteriores.

Bienes inmuebles rústicos:

En este caso usaremos otra representación de la oficina virtual para el municipio de Vallehermoso (Santa Cruz de Tenerife).



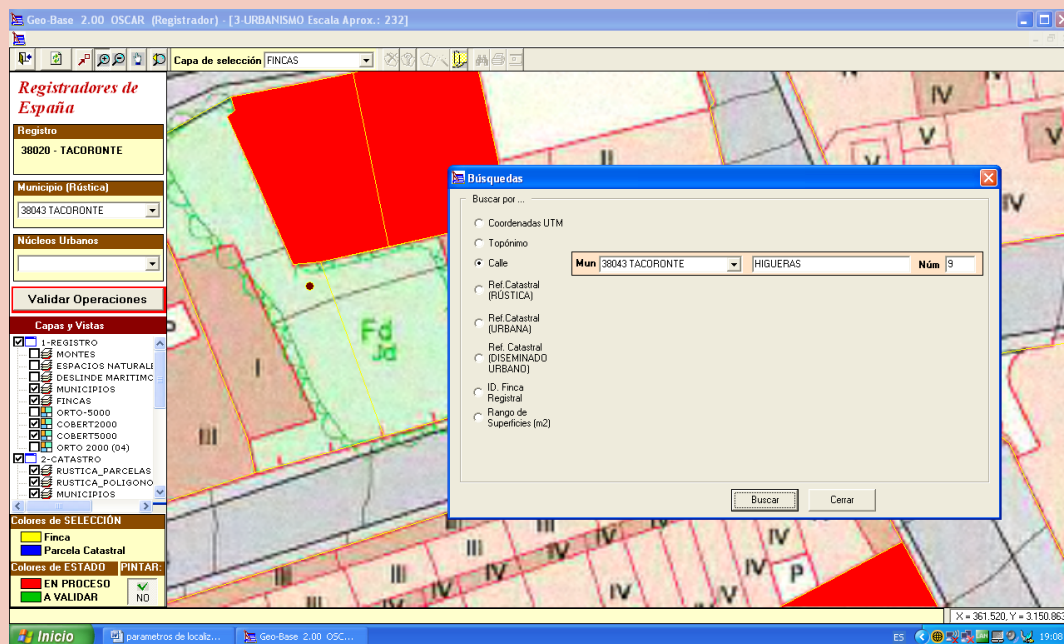
## Callejero

Quizás el callejero sea el parámetro de localización de fincas más variable a lo largo del tiempo y en tres ámbitos diferentes:

- ❑ El número y la calle que aparecen en la descripción de la finca que se hace en el folio registral, la cual obedece a la fecha de la respectiva inscripción.
- ❑ El número y la calle que aparecen en la información que se despliega en el aplicativo cuya fecha habría de ser constantemente actualizada.
- ❑ Y el número y la calle que actualmente, en el momento de iniciar el proceso de recuperación, existen en la realidad.

El operario registral ha de tener en cuenta todas estas circunstancias a la hora de materializar este parámetro de localiza-

ción y no olvidar que la calle y número más actuales no son siempre los más adecuados para trabajar. El dato correcto es el que estaba vigente en el momento en el que se practicó el asiento registral donde se recogió la descripción de la finca cuya base gráfica ahora se trata de recuperar.

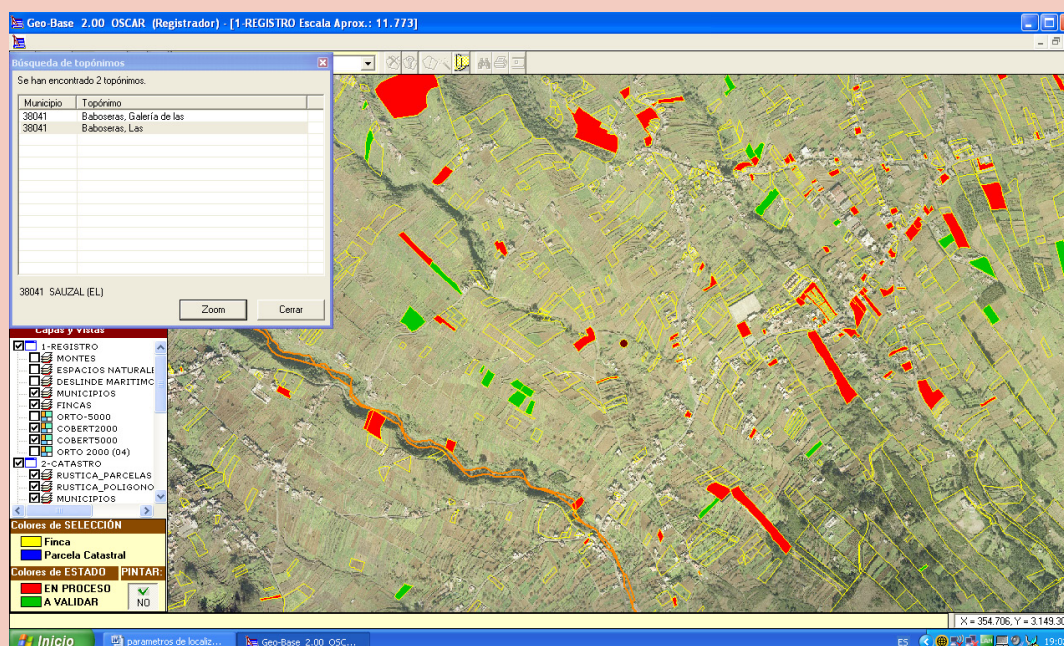


**LA BÚSQUDA POR CALLE Y NUMEROS SITÚA EL CENTROIDE SOBRE UNA FINCA DETERMINADA QUE EN EL MOMENTO CUYO DOMINIO FUE INSCRITO, TENIA UN NUMERO DE CALLE DIFERENTE.**

El problema quedará solucionado cuando el callejero no tenga validez sin que previamente quede recogido en el sistema de información geográfico general del cual han de formar también parte las bases gráficas registrales.

## Topónimos

Son parámetros de localización que por lo general se utilizan por descarte, ya que normalmente están referidos a zonas rústicas de una extensión superior, por lo general, a la superficie de la finca registral. La aplicación de este parámetro de localización nos llevará a una situación geográfica general y dentro de la misma habremos de utilizar otros parámetros de localización mas concretos.



**LA BÚSQUDA POR TOPÓNIMOS NOS SITÚA (EL CENTROIDE) EN UNA ZONA APROXIMADA DE LOCALIZACIÓN. NECESITAMOS OTROS PARÁMETROS QUE PERMITAN MAS CONCRECIÓN**

Su utilización es por descarte ya que si una vez aplicados nos llevan la finca a una situación incoherente, lo normal es no seguir adelante con la operación de identificación porque el resto de parámetros de localización serán inútiles.

No hay que perder de vista que un mismo paraje o sitio puede tener nombres diferentes a lo largo del tiempo o incluso en el mismo momento temporal. Tampoco hay que olvidar que dentro de un mismo lugar o sitio existen parajes de nombres diferentes.

Todas estas circunstancias han de ser tenidas en cuenta por el operario registral a la hora de realizar su labor identificativa. Por otro lado, el topónimo es un parámetro de aproximación de enorme utilidad cuando se trata de un particular que pretende acercarse a la zona donde se encuentra la finca de su propiedad con objeto de localizarla.

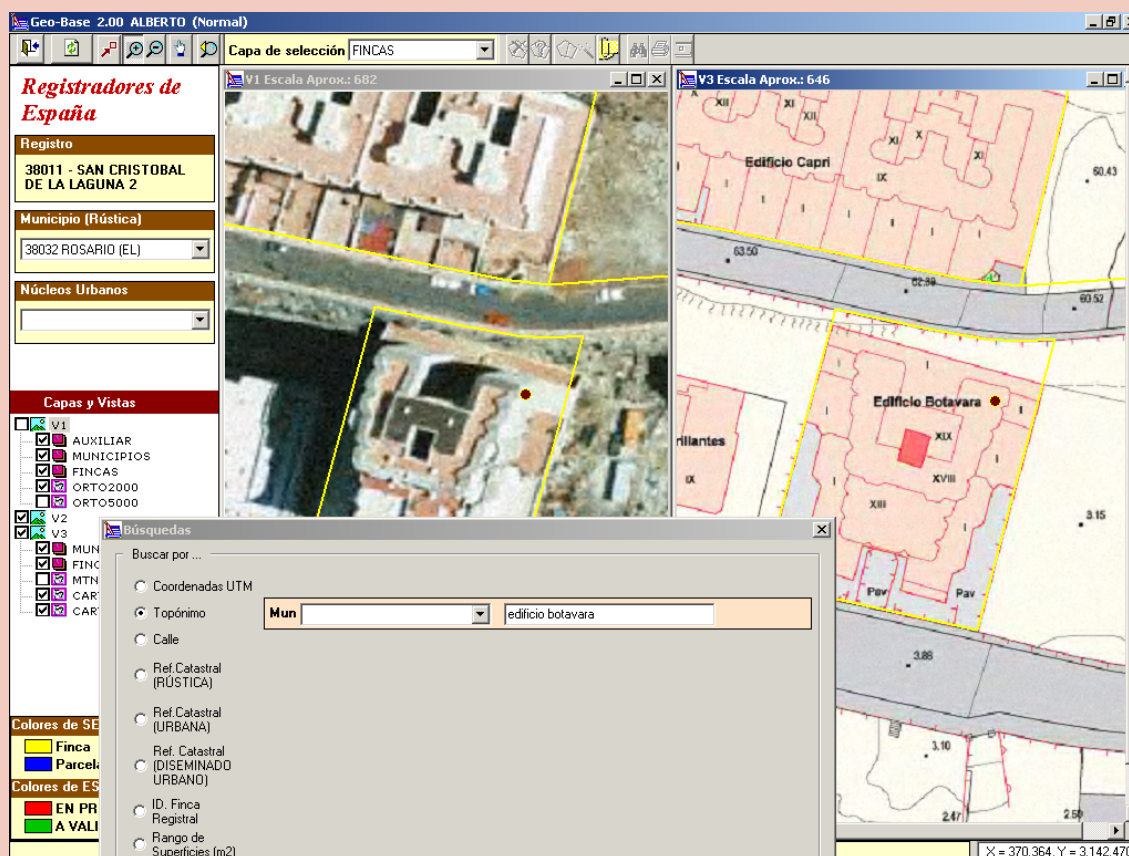
La extensión superficial que cubren las bases gráficas de un Registro es de tal dimensión que el particular que se enfrenta a ellas para localizar su finca siente una confusión que necesita ser disipada a través de encuadres más concretos y de extensión mas reducida. La forma de elegir una u otra parte del territorio para iniciar la búsqueda es precisamente mediante la aplicación del topónimo correspondiente.

Por lo general se incluyen en esta base de datos no solo los nombres correspondientes a los topónimos tradicionales sino también las distintas denominaciones que reciben los distintos parajes y accidentes geográficos y además también podemos asociar a los topónimos otro tipo de identificaciones como son las relativas a la nomenclatura de edificios, urbanizaciones,... Este parámetro nos permitirá localizar toda información asociada a unas coordenadas X, Y, puntuales que hayamos asociado

De este modo, cuando en la herramienta de búsqueda introduzcamos la palabra buscar, nos situará precisamente en el punto señalado por las coordenadas mencionadas anteriormente.

Las conclusiones que sacamos con todo esto son las siguientes:

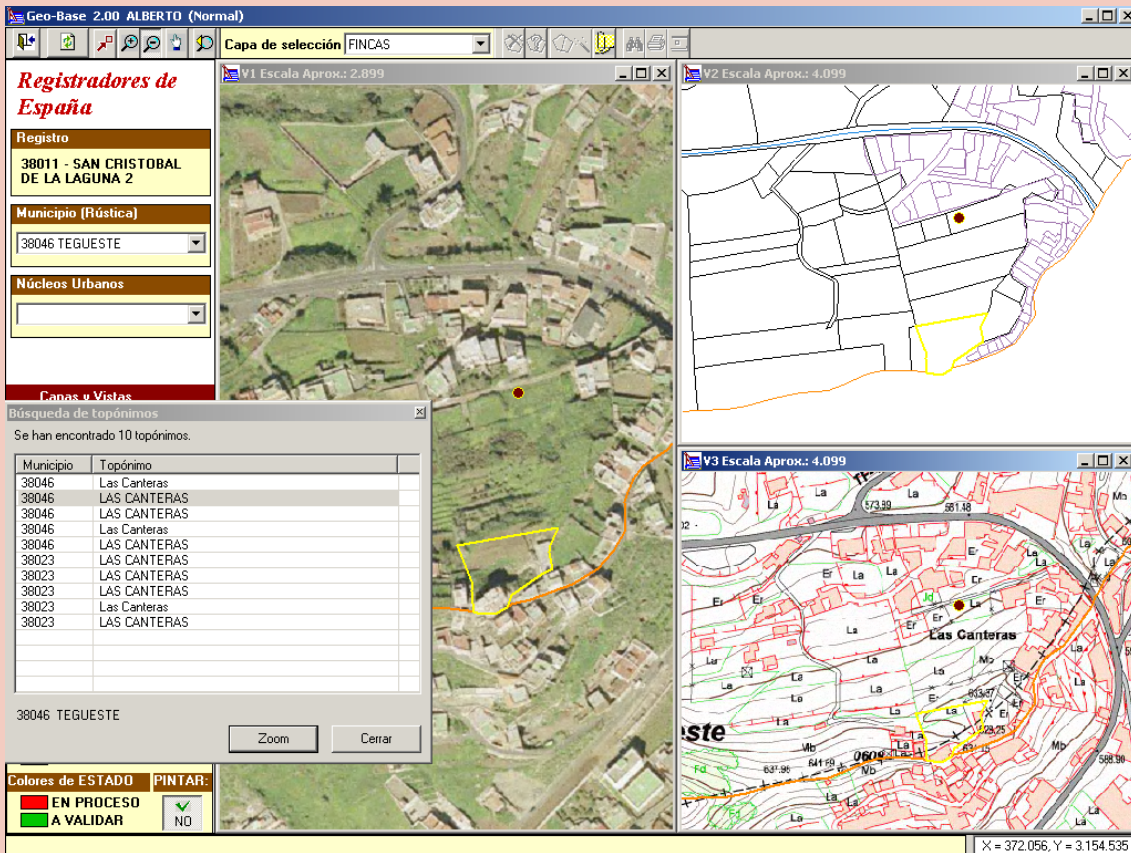
Por un lado, puede resultar un parámetro de localización muy preciso; como en el caso de que introduzcamos el nombre del edificio buscado, y se dé la circunstancia de llevarnos directamente a la localización de dicho edificio. Del mismo modo, se presenta como un parámetro de proximidad cuando nos lleva a una urbanización en concreto.



Y por último, este parámetro puede resultar algo ambiguo en el caso de que tratemos de localizar una finca registral basándonos simplemente en la denominación de su paraje.

Sin embargo ya vimos que aparece como parámetro de aproximación de enorme utilidad cuando se trata de que el par-

particular pueda acercarse a la zona donde se encuentra la finca de su propiedad. Es este el caso del ejemplo que se expone a continuación, en el que un vecino sólo es capaz de ubicarnos próximos a su casa mediante la denominación del lugar, en este caso Las Canteras.



La extensión superficial que cubren las bases gráficas de un Registro es de tal dimensión que el particular que se enfrenta a ellas para localizar su finca siente una confusión que necesita ser disipada a través de encuadres más concretos y de extensión mas reducida. La forma de elegir una u otra parte del territorio para iniciar la búsqueda es precisamente mediante la aplicación del topónimo correspondiente.

No hay que perder de vista que un mismo paraje o sitio puede tener nombres diferentes a lo largo del tiempo o incluso en el mismo momento temporal. Tampoco hay que olvidar que dentro de un mismo lugar o sitio existen parajes de nombres diferentes. Todas estas circunstancias han de ser tenidas en cuenta por el operario registral.

### 3.2. Criterios de búsqueda de los parámetros de localización en sentido estricto

#### Valor de la titularidad registral

La tradicional forma de búsqueda de fincas en el Registro de la Propiedad, también puede ser de gran utilidad, no como parámetro directo de búsqueda de bases gráficas registrales, sino como elemento localizador de las descripciones literarias de las fincas donde se encuentran dichos parámetros de localización.

No es una cuestión menor. En muchas ocasiones el verdadero problema no es localizar geográficamente la finca registral, sino simplemente localizar la propia finca, es decir, saber cual es el número y folio donde se encuentra la descripción que nos servirá para localizar la base gráfica correspondiente.

Si de lo que se trata es de localizar la finca de don Antonio Lopez , obviamente lo primero que hay que hacer es tratar de localizar la descripción de la finca de tal señor. Tal descripción solo aparece en un folio registral determinado y la búsqueda por titularidades me llevará directamente al referido folio, paso sin el cual no es posible efectuar ninguno más.

Por eso, la titularidad registral es un dato de enlace con los parámetros de localización y ha de ser el primer elemento de búsqueda del operario registral que pretende la recuperación de la base gráfica de la finca registral de la cual no tiene noticia alguna.

La búsqueda por titularidades jurídicas es la forma tradicional de búsqueda en los Registros de la Propiedad y por ello el operario ha de manejar perfectamente los índices por personas y fincas que históricamente han existido en los Registros.

Ahora bien, el juego de las titularidades en materia de parámetros de localización, no acaba ahí, hay que tener en cuenta las titularidades de predios colindantes e incluso en determinados casos las titularidades de tipo catastral. Si estos datos son de importancia esencial en cuanto a los criterios de validación que mas adelante veremos, en materia de localización también lo pueden ser en aquellos casos en los que la titularidad registral de una determinada finca no se corresponda con la titularidad real actual, simplemente por el hecho de que no haya sido aun esta inscrita.

Partiendo de la base que cada finca tiene un propietario, tendríamos que ver la posibilidad de establecer esa asociación propietario- finca- parcela en Geobase. Es decir, si yo se que una determinada parcela de terreno pertenece a un propietario, tengo que ser capaz de encontrar la finca registral que corresponde con esa parcela de terreno. Es aquí donde entra el programa Ágora-Experior, cuya herramienta de consulta me permite hacer una búsqueda de fincas registrales por propietarios.

Ahora solo se tendría que comprobar que finca de las que han sido encontradas a través de Ágora-Experior se ajusta a las características de la parcela. Esto resulta de gran utilidad ya desde el momento en que tengo una finca validada y en su descripción me consta un lindero personal.

Por otro lado, habría también que tener en cuenta la aportación de las certificaciones catastrales, en donde nos aparece el titular de la parcela que nos ocupa y los titulares colindantes. Esta relación entre los tres factores propietario- finca registral- parcela en Geobase, puede llevarse en todos los sentidos.

### Número de la parcela en urbanizaciones privadas

Este elemento representa a una serie de datos que no son parámetros de localización general y como tales no aparecen en el listado general de parámetros que se contiene en el programa de gestión.

No es general porque no es oficial para todo el territorio, como lo podría ser el callejero o la referencia catastral; es un dato particular para determinadas fincas contiguas de un determinado entorno (normalmente urbanizaciones) y es un dato privado en cuanto que se trata de una numeración que el promotor o promotores del entorno urbanístico correspondiente han asignado a efectos de ordenación interna del territorio.

Es cierto que los polígonos, manzanas y parcelas son datos urbanísticos que gozan de aprobación municipal y por lo tanto habrían de ser considerados simplemente como datos particulares y provisionales. Tales numeraciones, una vez se han desarrollado los elementos urbanísticos a que se refieren, desaparecen como tales, para dar lugar a calles, números o referencias catastrales que quedarán como definitivos.

Con el paso de los años, aquellas numeraciones urbanísticas iniciales desaparecerán oficialmente, pero puede que en el Registro de la Propiedad sean el único parámetro fiable de localización ya que la falta de renovación de titularidades registrales ha podido provocar la imposibilidad de renovación de las circunstancias descriptivas definitivas.

Este parámetro de localización no resulta de ninguna utilidad si no va referido a la planimetría urbanística oficial inicial, la cual necesariamente ha de constar cargada como capa auxiliar en el programa de gestión correspondiente.

### Manifestaciones personales

Es el parámetro de localización más fiable cuando la misma se realiza con las debidas garantías de autenticidad y fehaciencia.

Cuando el interesado ante el Registro manifiesta una determinada localización gráfica de una finca registral, cualesquiera que sean los datos que han llevado a esta manifestación, la misma será válida, siempre sometida al contraste de la descripción literaria correspondiente.

La primera duda que siempre surge es la de si dicha manifestación será correcta o por el contrario puede resultar errónea o incluso engañosa. No hay que olvidar que el juego del Registro de la Propiedad se basa en el principio de la buena fe. Cuando el Registrador califica no esta enjuiciando o dudando de la buena fe del interesado, sino que la misma se presume.

Y del mismo modo que no prejuzga, tampoco el Registrador a través del operario registral en esta primera fase, debe omitir el contraste de las manifestaciones llevadas a cabo, tanto respecto a la descripción literaria de la finca en cuestión, como a la de las colindantes que pudieran afectar a la misma.

#### 4. OTRAS FUNCIONES DE LOS PARÁMETROS DE LOCALIZACIÓN

Estos parámetros de localización tienen la función de iniciar el procedimiento de recuperación de una base gráfica registral, pero siempre se puede acudir a ellos como elemento de búsqueda dentro del propio sistema de gestión informático, para encontrar las bases gráficas ya validadas con anterioridad.

La utilización de los parámetros de localización en la búsqueda ya no solo de las bases gráficas registrales ya validadas, sino incluso de las propias fincas registrales, constituye un gran avance para la publicidad registral en general. Tradicionalmente uno de los defectos que se ha venido atribuyendo al sistema de publicidad registral español consiste en la inseguridad que produce la búsqueda de fincas inscritas a través de datos distintos al del titular registral.

Se pone como ejemplo de lo absurdo de la situación el caso de la persona que, interesada en comprar el piso cuarto derecha de la calle del Calvario número 26, acude al Registro de la Propiedad a averiguar quien es su titular. La respuesta del Registro coincide con la pregunta de la persona interesada: "si me dice quien es el titular, el Registro podrá comprobar la veracidad de su información, pero sin indicar quien puede ser el dueño, la búsqueda probablemente no producirá ningún resultado fiable".

La localización de fincas cuyas bases gráficas se hallan validadas, es sumamente sencilla y se puede llegar a ella a través no solo de titularidades, sino de múltiples parámetros de localización.

Si el Registro de la Propiedad pone a disposición del público la localización geográfica de las fincas, con tan solo señalar un punto del territorio sobre el cual se halle identificada una base gráfica, se llegará a la finca registral con gran rapidez y seguridad.

Caso de no conocer la situación geográfica exacta, a través del callejero, el número de finca registral o cualquiera de los parámetros restantes de los que dispone la herramienta de gestión registral se podrá llegar con la misma precisión y seguridad a la localización pretendida.

Los parámetros de localización no solo tienen utilidad a efectos de satisfacer las necesidades de los usuarios registrales a la hora de realizar la búsqueda de fincas registrales, también revisten una importancia esencial en ciertas operaciones de despacho de oficina.

Me refiero al despacho de títulos de modificación de entidades hipotecarias tales como segregaciones, divisiones, etc. Sin la localización geográfica de la finca registral la definición precisa de la modificación operada sería imposible.

#### 5. PARÁMETROS DE LOCALIZACIÓN PARA LAS INMATRICULACIONES EN PARTICULAR

El único parámetro de localización, hoy por hoy, legalmente admitido en materia de inmatriculaciones es la certificación catastral descriptiva y gráfica.

En este caso, el parámetro de localización con frecuencia coincide con el criterio de validación o incluso con el escenario de configuración si llega el caso.

Aunque su aportación aparentemente cubre la necesidad de contraste entre la descripción literaria y la gráfica, la parte descriptiva de la certificación catastral no siempre es coherente con la parte gráfica que en la misma certificación aportada se hace. Por ello el técnico operario tiene que proceder en todo caso a verificar si dicho parámetro produce verdaderamente una localización inicial geográfica de la finca coherente.

Se producen dos diferencias esenciales respecto a la labor ordinaria del operario registral:

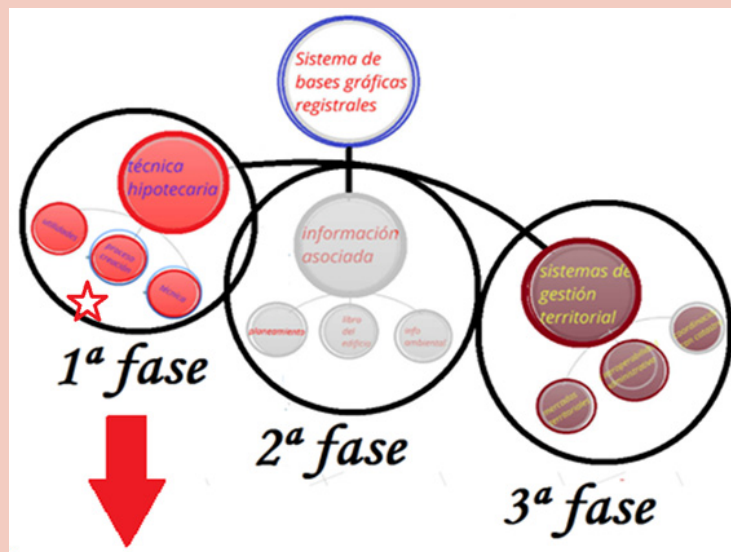
Primero, el polígono a que la localización inicial se refiere, no ha de ser interpretado, ya que viene expresamente señalado en la propia certificación catastral descriptiva y gráfica aportada. El análisis de coherencia ha de ser más estricto que en el supuesto ordinario de fincas inmatriculadas ya que la contradicción no solo supone el abandono de la identificación gráfica de la finca en cuestión, sino la suspensión de la operación de inmatriculación de la finca registral.

Segundo, la valoración de coherencia no solo ha de ser referida a la descripción literaria que se hace en el título presentado a inmatricular, sino también respecto a los datos alfanuméricos a que la propia certificación catastral se refiere. La calificación registral consiste con arreglo al artículo 298 RH en examinar la exacta coincidencia entre descripción literaria de la finca y la de la certificación catastral, pero dentro de esta también hay que efectuar un acto de calificación de coincidencia entre el aspecto alfanumérico y el gráfico a que la misma se refiere.

En cualquier proceso de recuperación de bases gráficas, el primer paso consiste precisamente en la localización de la base gráfica. Mientras en supuestos ordinarios esta posible localización se deduce de determinados datos descriptivos de la finca que figuran en el folio o en el título, en el caso de las inmatriculaciones, esta localización no es deducible, sino que se manifiesta expresamente en el material gráfico aportado por exigencia legal junto al título presentado.

## SISTEMA DE BASES GRÁFICAS REGISTRALES

### PROCESO DE CREACIÓN DE LA BASE GRÁFICA REGISTRAL

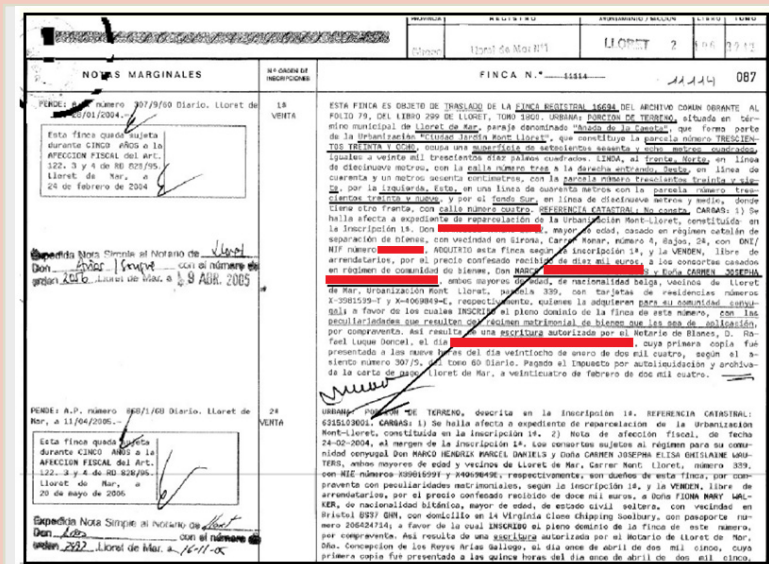


### 1. ¿En qué consiste el proceso de creación de una base gráfica registral?

Distinguimos necesariamente tres operaciones:

- ❑ Localización de una base gráfica registral
- ❑ Configuración o dibujo de una base gráfica
- ❑ Validación o inscripción gráfica registral de la base gráfica de una finca

#### Operaciones

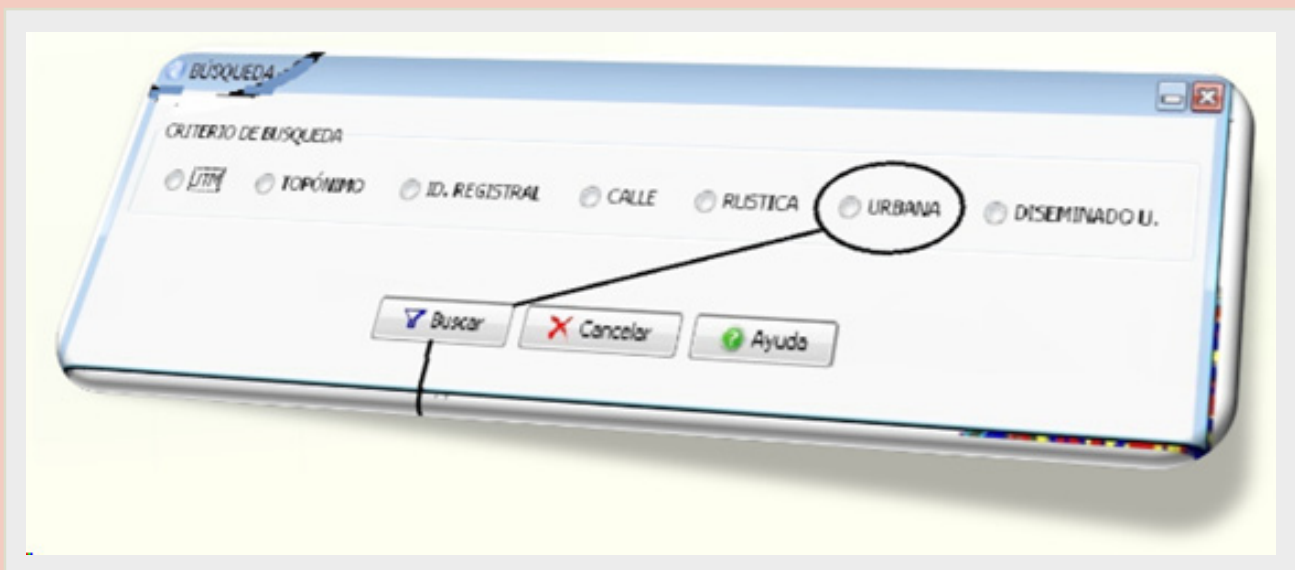
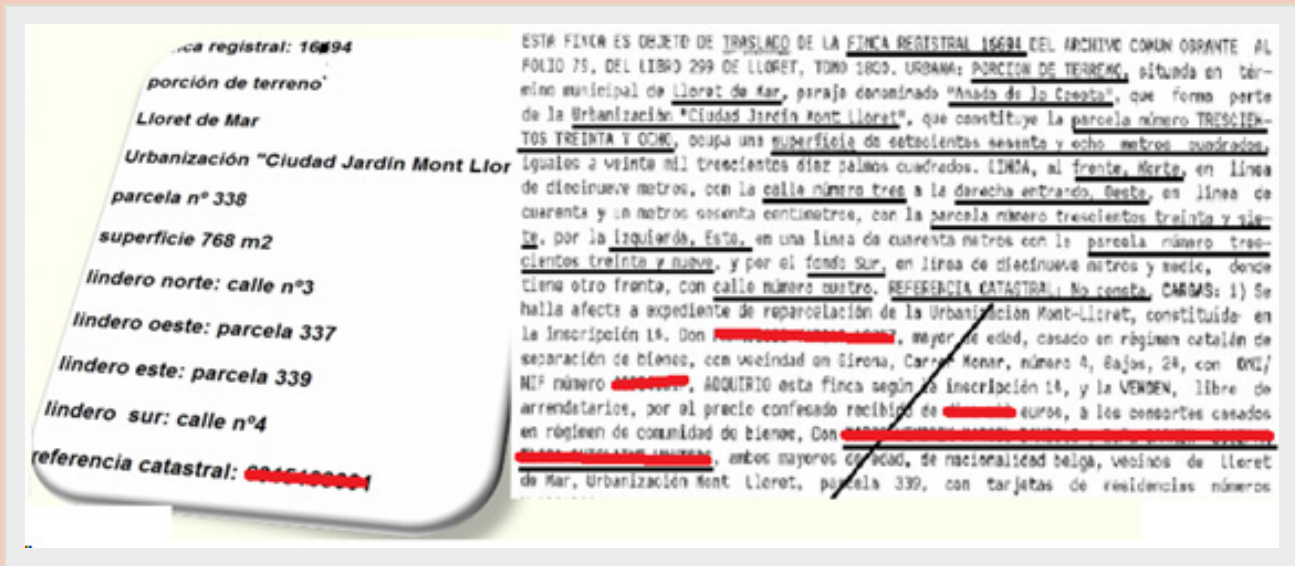


LA PRIMERA OPERACIÓN ES LA DE SELECCIONAR AQUELLOS DATOS DE LA DESCRIPCIÓN QUE SE PUEDAN CONTRASTAR CON OTRAS CAPAS (CATASTRO, CALLEJEROS, URBANISMO)



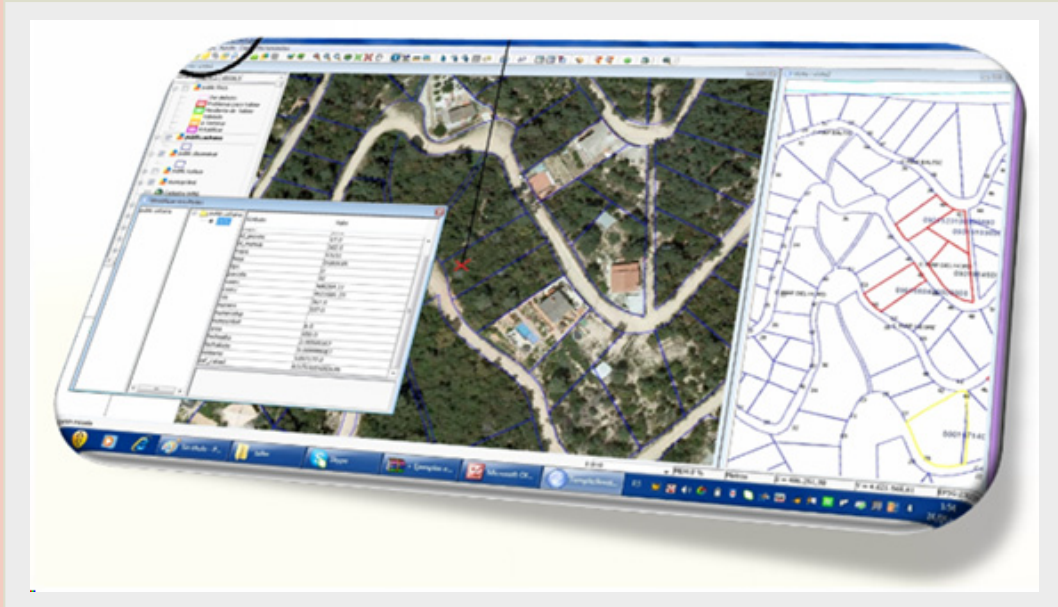
## 2. EXTRACCIÓN DE LOS PARÁMETROS DE LOCALIZACIÓN

Datos que por hallarse referidos a aspectos descriptivos objetivos del territorio nos permiten situar inicialmente una finca.



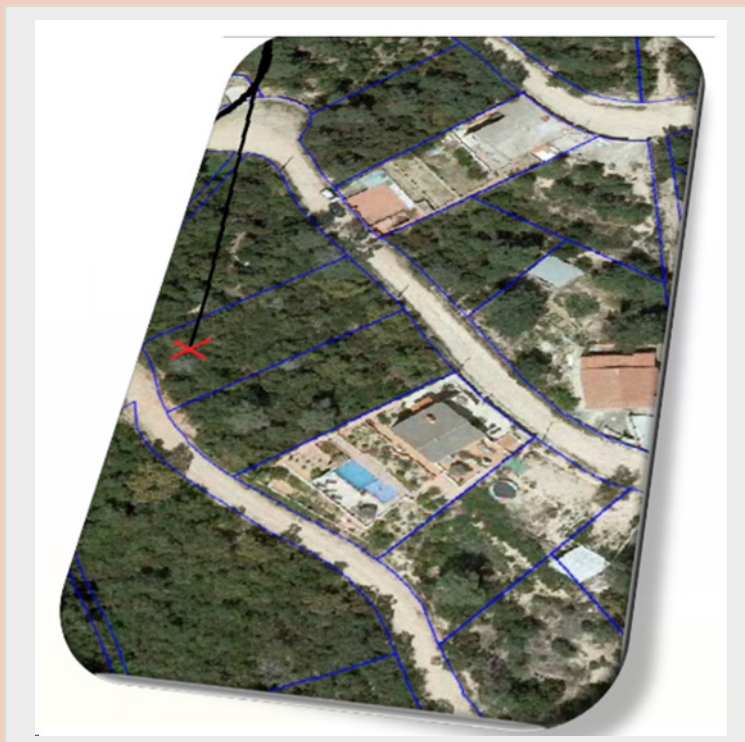
Se introducen los parámetros en el localizador de la aplicación informática

Todo parámetro de localización ha de materializarse mediante la utilización del mapa que permita su contextualización: La referencia catastral precisará del catastro, la calle y número sólo nos serán útiles si disponemos del plano callejero, el número de parcela urbanística precisará el plano de la urbanización.



**La aplicación nos lleva al lugar del espacio donde se encuentra situada la finca** //

Todo parámetro de localización ha de materializarse mediante la utilización del mapa que permita su contextualización: La referencia catastral precisará del catastro, la calle y número sólo nos serán útiles si disponemos del plano callejero, el número de parcela urbanística precisará el plano de la urbanización.



**ESE LUGAR PUEDE  
COINCIDIR CON UN  
PUNTO DEL TERRITORIO  
(CALLE Y NÚMERO P.E.) ...**



... O PUEDE COINCIDIR  
CON UN POLÍGONO. POR  
EJEMPLO UNA PARCELA  
CATASTRAL



**Registradores**  
DE ESPAÑA