



**Congreso Nacional del Medio Ambiente**  
Cumbre del Desarrollo Sostenible

**PONENCIA**

## La ecoetiqueta de la finca registral

Ponente: Pedro Fandos Pons

Cargo: Registrador de la Propiedad

Institución: Comunidad Valenciana



## **LA ECOETIQUETA DE LA FINCA REGISTRAL.**

El lema del 9 CONAMA es el de “el reto es actuar”, pues la fase de estudio y evaluación de la situación ambiental ya se ha superado y hemos pasado a la etapa de acción, de propuestas de acciones concretas. El reto es actuar y ese reto lo lanza la sociedad a todas las Administraciones, el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, recogiendo ese lema propone una serie de actuaciones concretas, todas ellas dirigidas a la coordinación de las políticas ambientales con la seguridad jurídica del tráfico jurídico inmobiliario, de la cual es garante el Registro de la Propiedad, contempladas desde la premisa de considerar al Registro de la Propiedad competente en cada sector de territorio como una oficina de información ambiental, pues el Registro de la Propiedad, no es sólo un instrumento de seguridad, sino también de publicidad. Los ciudadanos acuden todos los días a las oficinas de los Registros en busca de información jurídica, se trata de aprovechar esa costumbre para facilitarle también la información ambiental, asociándola a la base gráfica de la finca registral, para delimitar lo más perfectamente posible el derecho de propiedad que se desarrolla sobre cada finca registral, conjugando el contenido esencial del derecho de propiedad, como derecho subjetivo privado, con su función social, que produce una ingente cantidad de información territorial sobre como los distintos propietarios han de ejercitar las facultades de su dominio.

La respuesta del Registro de la Propiedad a esta demanda social, combina dos lemas “el reto es actuar” y “la verdad os hará libres”, y se concreta en una línea de actuación que pasa por la implantación masiva de las nuevas tecnologías, la asociación de información territorial a la base gráfica de la finca registral, para aumentar la difusión de la misma y el ofrecimiento de nuevos servicios a los usuarios del sistema de seguridad jurídica preventiva, como son el desarrollo de los mercados territoriales de recursos naturales a través del Registro de la Propiedad y la posibilidad de eco-etiquetar todas las fincas registrales que sean sostenibles, a través de un sello de calidad registral. La revolución en la manera de gestionar los Registros de la Propiedad ha comenzado y no se va a detener ante los pesos muertos que dificultan esta evolución, ya se encuentren estos en la propia Corporación, en el resto de operadores jurídicos o en las autoridades correspondientes. El cambio que la sociedad demanda en materia ambiental ha de ser integral y no va a conformarse con medias tintas.

La posibilidad de conceder una eco-etiqueta a la finca registral, a modo de sello de calidad concedido por el Registro de la Propiedad, supone la ocasión de que el Registro de la Propiedad preste un nuevo servicio a la sociedad, poniendo en valor, características de la finca registral, que hasta ahora no se han tenido en cuenta para su estimación, como un determinado paisaje, la disponibilidad de recursos naturales, entre otros. Todo ello superado el tamiz de la calificación registral, que otorga seguridad jurídica a la titularidad y al sector de territorio dominado por esa titularidad registral, completado con el estudio realizado por el Registrador de la información territorial asociada a esa base registral, que conectará al titular registral con la Administración autora de los distintos datos territoriales, y que permitirá conocer el grado de sostenibilidad de la finca registral, que determina la perpetuación hacia el futuro del concreto derecho de propiedad privada que recae sobre una finca registral concreta y determinada.



Al respecto podemos plantear las siguientes cuestiones:

En primer lugar, debemos determinar las características de la finca registral para poder ser eco-etiquetada, que son:

- Suelo como recurso natural limitado.

La finca registral se define como aquel espacio determinado de suelo, dotado de unidad por la pertenencia a un solo titular o a varios en proindiviso, que abre un folio en los libros del Registro de la Propiedad. Por lo que se desarrolla sobre un recurso natural limitado que es el suelo por lo que las facultades inherentes a este derecho han de ejercerse de forma sostenible, así lo impone la función social del derecho de propiedad, reconocida en el artículo 33 CE y el derecho de todos a gozar de un Medio Ambiente digno reconocido en el artículo 45 CE.

- De propiedad privada.

La finca registral se desarrolla sobre uno de los recursos naturales susceptibles de propiedad privada. Pero el contenido de esa propiedad privada, ya no responde solo a los intereses particulares del propietario, sino que estos han de coordinarse con los intereses de la comunidad.

- Delimitada por la pertenencia a un titular.

La unidad a la finca registral no la presta un hecho físico sino un hecho jurídico como es el de la titularidad registral, concepto perteneciente al campo del Derecho Privado, a diferencia de lo que ocurre con la representación gráfica del territorio realizada por las distintas Administraciones con competencia en la ordenación y gestión territorial, que pertenecen al campo del Derecho Administrativo y por tanto Público.

- Identificable en su realidad física y jurídica.

La descripción literaria del dominio que se produce en los Libros Registrales tiene una traducción gráfica en el territorio, que determina el Registro de la Propiedad en atención a la descripción que realiza el propietario y que se plasma sobre el territorio a través de la base gráfica de la finca registral, como realidad más compleja que la simple apariencia física del territorio.

- Información asociada delimita el poder del propietario; desarrollo sostenible.

La finca registral se encuentra en un sector de territorio en el que las distintas Administraciones competentes producen una información territorial, que los administrados pueden conocer solicitando dicha información a la correspondiente Administración, pero que el Registro de la Propiedad puede asociar a la base gráfica de la finca registral para mejorar la información de que disponen los usuarios a la hora de realizar cualquier tipo de contratación sobre la finca registral determinada. Toda esta información delimita las facultades del propietario orientando el sentido en que



han de ser ejercitadas para lograr el objetivo final de lograr un desarrollo económico sostenible. Al mismo tiempo se mejora la calidad de la información de que puede disponer el hipotético comprador de la finca registral en cuestión, con lo que se posibilita un mayor equilibrio entre las partes en la contratación inmobiliaria.

En segundo lugar la oportunidad de que sea el Registro de la Propiedad el que otorgue este sello de calidad, se explica por las siguientes razones:

- Distribución geográfica de las oficinas registrales.

Las oficinas registrales se encuentran diseminadas por todo el territorio nacional, con lo que suelen tener un conocimiento directo de la situación en que se encuentran las fincas registrales y las políticas territoriales que gravitan sobre ellas, siendo especialmente cercanas a la Administración local creadora de ingente información territorial que se puede asociar a las fincas registrales de su término municipal, a través de convenios de colaboración entre las mismas y los Registros de la Propiedad competentes.

- Punto de encuentro entre Administración y administrados titulares de derechos de propiedad particular.

El Registro de la Propiedad siempre ha sido un punto equidistante en la relación Administración-Administrado, que permite aumentar la efectividad de las políticas territoriales de la Administración, a la vez que también puede proteger al Administrado de las actuaciones arbitrarias.

- Calificación registral independiente.

Esa equidistancia entre Administración y Administrado tiene como arma que la garantiza, la independencia en la calificación registral de que gozan los Registradores y que es la base esencial del éxito del sistema registral español.

- Posibilidad de identificar la finca físicamente, como otras administraciones, pero exclusividad en el control de la materia jurídica de la finca, determinando la seguridad del derecho.

La capa de información jurídica es otra de las capas de información que puede prestarse sobre el territorio por lo que no podemos confundirlas con otras capas de información no jurídica, que pudiendo referirse al mismo sector del territorio, tienen finalidad distinta de la garantizar la seguridad jurídica inmobiliaria.

En tercer lugar la posibilidad de eco-etiquetar la finca registral conlleva una serie de actuaciones:



- El Registro califica la vertiente jurídica de la finca registral.

El Registro de la Propiedad califica la realidad jurídica de la finca registral, su titularidad, cargas, la legalidad del negocio jurídico.

- El Registro identifica la finca registral en su realidad física. La validación.

El Registro traduce la descripción literaria de la finca en una realidad gráfica sobre el territorio, mediante la utilización de otras bases gráficas, de la cartografía y de las ortofotos correspondientes. Cuando esa actividad produce un resultado positivo y el Registrador tiene la convicción de que la descripción del propietario corresponde a una porción determinada del territorio, realiza una actividad que ha venido denominarse la validación de la base gráfica de la finca registral. Esa convicción se forma a través de los llamados criterios de validación, que han de llevar al Registrador a la seguridad de que la descripción literaria de la finca registral coincide con la descripción física.

- La asociación de la información territorial a la base gráfica: La eco-auditoria de la finca registral.

El sistema de bases gráficas registrales permite asociar a la base gráfica de una finca registral determinada toda la información territorial que elaborada por la Administración competente, puede delimitar las facultades del propietario.

Esa información territorial la podemos clasificar de diversas maneras, pero los dos principales criterios que aquí nos interesan son:

- a) Por la fuente que los produce: Puede ser producida por la realidad física y por la voluntad del hombre.
- b) Por sus efectos podemos distinguir la información territorial con trascendencia real inmobiliaria y sin trascendencia real inmobiliaria.

El estudio de toda esta información territorial completada por la calificación registral positiva y la validación de la base gráfica registral determina que el Registrador esta haciendo una especie de eco-auditoria de la finca registral.

- Calificación positiva: sello de calidad.

Si como consecuencia de ese estudio llega al convencimiento de que el derecho de propiedad se ejerce de una manera sostenible por quien solicita ese sello de calidad, efectuará una calificación positiva que se traducirá en la concesión del sello de calidad registral.

En cuarto lugar, los objetivos de un sello de calidad ambiental de la finca registral, son:

- Publicidad de la situación ambiental de la finca para su general conocimiento y difusión.
- Desarrollo sostenible en el uso de las fincas registrales.
- Coordinación de la información para aumentar la seguridad del tráfico.



- Protección ambiental como objeto de negocio, como mejor forma de protección.

En quinto lugar, cuales son las consecuencias de la concesión del eco-etiquetado registral, nosotros proponemos los siguientes:

- Concesión de beneficios y deducciones fiscales.

Lo que implica una promoción por parte de la Administración de las actuaciones particulares para remover los obstáculos que impiden el eco-etiquetado de un finca, por lo que pasamos a una actuación de promoción de carácter preventivo, es decir de análisis y remoción de los obstáculos al desarrollo sostenible.

- Aumento de valor en tráfico de la finca registral.

Al garantizarse que con el ejercicio sostenible de las facultades inherentes al derecho de propiedad, se posibilita la perpetuación de la existencia de dicho derecho si no se varían esas condiciones, con lo que se mejora la información que el comprador puede disponer respecto de la finca, y por tanto se puede transaccionar sobre ella de una forma más segura.

- Concesión de subvenciones públicas en sus reformas o mejoras.

Para fomentar el desarrollo sostenible en el uso de las fincas registrales.

- Renovación periódica adecuada.

La eco-etiqueta registral debe caducar a los cinco años de su concesión, pudiendo prorrogarse por plazos de igual duración, acreditando el mantenimiento de los requisitos que provocaron la concesión actualizados al tiempo de su prorrogación y se perderá si se incoa cualquier tipo de expediente de disciplina ambiental o urbanística que se haga constar en el Registro de la Propiedad o se acredite ante el Registrador competente la pérdida de cualquiera de los requisitos que provocaron su concesión. Pero podrá recuperarse resuelto el expediente que declare la inexistencia de infracción ambiental o urbanística, por el plazo que reste hasta los cinco años, en el que tendrá que ser nuevamente prorrogada o cancelada por caducidad, lo cual se hará constar a través de la correspondiente nota marginal.

Por último el procedimiento para la concesión lo podemos resumir en las fases siguientes

- Solicitud del titular registral.

Por instancia privada con firma legitimada ante el Notario o el Registrador Competente, o bien a través de documento electrónico, lo cual supone superar en la legislación española actual la fase de restricción en el acceso al Registro de los documentos electrónicos. El registro debe estar abierto a todo tipo de documentos electrónicos, cuyo soporte papel pueda presentarse en el Registro.



- Finca validada.

Debe existir una seguridad total en la representación gráfica de la finca registral como objeto de transacción en el mercado inmobiliario.

- Control del cumplimiento de las condiciones de las licencias correspondientes.

El Registro colabora indirectamente en el control del cumplimiento de la legalidad urbanística y ambiental, no solo exigiendo la acreditación documental del otorgamiento de las licencias, como las de obras en el campo urbanístico, o como pudieran ser las de actuación ambiental integrada en el campo ambiental, sino también controlando el cumplimiento de las condiciones que impongan las mismas.

- Que no resulte del Registro incoación de ningún expediente sancionador por infracción territorial.

Pues el Registro se utiliza como instrumento que ayuda a garantizar la ejecución de las correspondientes sanciones.

- Asociación de información territorial a la base gráfica registral y Comprobación de la huella ecológica.

Como principal actividad de control de la sostenibilidad, relacionando el principal medidor de sostenibilidad con la finca registral correspondiente.

- Riesgos ambientales debidamente asegurados.
- Satisfacción de los impuestos territoriales.
- Instalaciones sostenibles debidamente certificadas.