

Por último, se hace también una referencia a la importancia que para la Unión Europea han tenido las energías renovables y cómo ha incentivado su implantación, con especial referencia a los incentivos dirigidos a biocarburantes.

Dicho lo anterior, no puede extrañar que la obra comentada tenga un gran interés para el Derecho Inmobiliario, pues las interconexiones en la gestión de terrenos e inmuebles y, por otro lado, la implantación de fuentes energéticas limpias de diverso tipo en edificios y terrenos rústicos y urbanos conllevarán habitualmente problemas fiscales de pagos de diversos derechos y tributos que han de resolverse por los distintos operadores y gestores de tales instalaciones.

En definitiva, se trata de una obra que prestará un gran servicio a quienes administren instalaciones o parques de energías renovables y les facilitará el entendimiento de la problemática fiscal que pueden sobrevenir de la construcción y mantenimiento de tales obras y también —cómo no— de los beneficios tributarios y de las subvenciones que pueden solicitarse en tales ámbitos.

El impacto de las nuevas tecnologías en la Publicidad Registral (directora: M.^a Elena SÁNCHEZ JORDÁN) (coordinadores: J. A. GARCÍA GARCÍA y M.^a Aránzazu CALZADILLA MEDINA). Thomson Reuters Aranzadi (Cizur Menor, 2013), 617 págs. [Monografía asociada a «Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías», núm. 11].

por

GABRIEL GARCÍA CANTERO
Catedrático de Derecho Civil
Emérito de la Universidad de Zaragoza

1. El título de esta voluminosa obra colectiva no puede menos que suscitar inmediatamente la atención e interés de cualquier jurista preocupado por el Derecho Inmobiliario Registral, aunque se trate —como es mi caso— de un no especialista, por más que *in illo tempore* escribiera sobre temas clásicos, en cierto modo vecinos, cuando a nadie se le ocurría hablar ni siquiera imaginar un posible *Registro de la Propiedad electrónico*¹. Con mayor razón cuando la directora e inspiradora principal a través del correspondiente Proyecto de investigación, viene dedicándose con perseverancia, desde hace algunos años, a difíciles temas comparativos² y a cuestiones relacionadas con las TICs³. Constituyen, en efecto, dicha obra las *Actas* del Congreso Internacional sobre *La información territorial en el Registro de la Propiedad*, celebrado en la Universidad de La Laguna durante los días 15 y 16 de diciembre de 2011. La directora del volumen llama la atención sobre el hecho —sin duda, llamativo por inédito— de que se aborda el tratamiento de aspectos concretos de la publicidad registral desde una *perspectiva pluridisciplinar*, y así reúne en el mismo estudios teóricos elaborados por académicos junto con el análisis y la exposición de experiencias prácticas expuestas por operadores jurídicos especialmente cualificados —los Registradores de la Propiedad— empeñados en el éxito del proceso gráfico registral, completándose con las explicaciones de los técnicos que elaboran a diario las bases gráficas registrales⁴.

En relación con el tema central tratado en el Congreso y recogido fundamentalmente en las Comunicaciones presentadas, hay que dar la razón a la profesora

M.^a Elena SÁNCHEZ JORDÁN cuando afirma que entre las principales innovaciones debidas a la aplicación de las TICs en este ámbito merece especial atención la representación gráfica y digital de la finca registral que resulta decisiva para dar solución a problemas clásicos como la doble inmatriculación o el exceso de cabida; además ha desplegado un amplio abanico de oportunidades en los servicios prestados por la institución registral, siendo una de las más relevantes la incorporación de una gran cantidad de información de naturaleza territorial a los libros registrales con la categoría de información asociada, merced a la regla contenida en el artículo 9.1.^a, párrafo último LH⁵.

El ambicioso propósito se concreta en «dar algunas pinceladas de cómo podría —o quizá, de cómo debería ser— el Registro del siglo XXI, institución que aprovechando las potentes posibilidades que le ofrecen las TICs, se está reinventando para convertirse en una de las piezas esenciales en la publicidad de la información relativa al territorio»⁶. Cuando las normas urbanísticas y ambientales se multiplican y se suceden casi sin interrupción, es de agradecer que se incrementen las funciones del Registro, como elemento clave para hacer accesible —o facilitarlo— a los particulares el conocimiento de determinadas circunstancias de carácter territorial relativas a la finca registral, que han adquirido una relevancia impensable hace algunos años. Todo ello sin perjuicio de los problemas que están surgiendo por falta de claridad con el TR de la Ley del Catastro y otras normativas, cuando la representación gráfica elaborada por este no coincide con la base gráfica registral, o los suscitados con la anotación preventiva por incoación de expedientes graves en materia urbanística según el TR de la Ley del Suelo de 2011.

2. La estructura de la obra se divide en cinco partes o capítulos: I) Conceptos básicos (págs. 27-129); II) Identificación gráfica de las fincas y publicidad registral (págs. 131-264); III) Bases gráficas y registrales (págs. 265-329); IV) Protección medioambiental e información registral (págs. 331-470); y V) Nuevas tecnologías y proceso gráfico registral (págs. 471-617).

Los seis trabajos (*id est*, ponencias o comunicaciones) incluidos en la Parte 1.^a reúnen, salvo alguna excepción, la cualidad de básicos ya que, en su conjunto, preparan al lector al objetivo primordial del Congreso de encaminarse hacia un nuevo Registro de la Propiedad que —según se auspicia— se irá conformando a lo largo del presente siglo.

Así ZURITA ESPINOSA, analista de Sistemas de Información Geográfica del Cabillo de Tenerife, expone unas útiles nociones generales sobre el tema *Conocimiento y Gestión del Territorio*, afirmando que las diferentes perspectivas sectoriales resultan insuficientes para una correcta toma de decisiones en el ámbito de las políticas públicas o de las grandes inversiones privadas, de modo que se requiere una visión integral del territorio. Para hacerlo son posibles dos alternativas tecnológicas: almacenar la información geográfica de forma centralizada en una base de datos única, o hacerlo de forma distribuida. La experiencia ha demostrado que la primera no suele resultar satisfactoria. Es mucho más eficiente el almacenamiento distribuido, de modo que cada organización se responsabiliza de la información que le conoce y la comparte a través de Internet. Ello da origen al IDE (Infraestructura de Datos Espaciales), regido por la idea de que cada organización gestiona la información que le compete y la comparte en la forma indicada. Para una superficie mínima arbitraria del territorio sería deseable conocer su forma, propiedad, aptitud, valor, atributos y evolución a lo largo del tiempo (que el autor denomina Dato Único Territorial). Todo ello se integra en el Cuadro de Mando Territorial y en el Portal de Gestión de Conocimiento, dando así origen al Sistema de Conocimiento Territorial.

La amplia y documentada aportación doctrinal del profesor DE PABLO CONTRERAS puede considerarse expresiva de la *communis opinio* en la materia⁷, insistiendo singularmente en el valor de la posesión en concepto de dueño en relación con los datos fácticos de la inscripción. A modo de conclusión establece que nuestro sistema registral resuelve dos tipos distintos de conflictos entre seguridad jurídica y seguridad del tráfico: *a)* el que se da en los casos en que un mismo titular disponga a favor de dos o más personas distintas, que se resuelve haciendo prevalecer a uno de los adquirentes, pero sin asegurar o garantizar la titularidad del transferente. Es el sistema de inoponibilidad de lo no inscrito a que responde el artículo 32 LH y es aplicable a la hipótesis de inmatriculación y a la protección que merecen los adquirentes a título gratuito en el artículo 34 LH; y *b)* el que se da entre el adquirente que confía en una apariencia de titularidad y el titular verdadero (sistema de fe pública registral del art. 34 LH), de modo que se atribuye la propiedad o el derecho real de que se trate al que adquiera de buena fe y a título oneroso de un titular inscrito e inscriba, a su vez, su adquisición, aunque su transmitente careciera de poder de disposición. Pero en los casos de doble inmatriculación no se produce ninguno de estos efectos, ya que son de carácter anómalo, no querido por la ley y por ello la calificación del registrador debe evitarla. Concluye que solo la incorporación al Registro de bases gráficas y una más perfecta coordinación con el Catastro están en condiciones de corregir estas disfunciones. Mas aunque los avances técnicos logren que tales datos de hecho estén permanentemente actualizados, ello no puede suponer que la eficacia jurídica de la publicidad registral se extienda desde la titularidad del derecho a la conformación física de su objeto; esta depende de la eficacia de las diversas modalidades de posesión⁸.

Enfoque, en cierto modo diverso, que sin dejar de ser complementario, adoptan las ponencias de dos Registradores de la Propiedad, coincidentes ambas en no citar bibliografía y basarse, en cambio, en una experiencia profesional que ejercen y se está siguiendo experimentalmente hace algún tiempo en otros Registros de nuestro país, en aplicación progresiva o coyuntural de las reformas normativas citadas. Se trata de:

VÁZQUEZ ASENSIO, *De la información asociada a la inscripción gráfica registral* (págs. 71-85); y PRADO GASCÓ, *Un nuevo enfoque metodológico registral* (págs. 87-104).

En primer lugar, VÁZQUEZ ASENSIO⁹ desarrolla las ideas siguientes: La información territorial asociada simple; la información territorial asociada compleja; la interoperabilidad; la regularización; la inscripción gráfica registral; los nuevos aspectos a calificar; la nueva técnica de inscripción; y el nuevo modelo formal de llevanza de libros registrales.

En el primer escalón en la técnica de la asociación gráfica registral se excluye cualquier tipo de responsabilidad para los autores de dichas capas, la registral o la territorial, aunque sí pueden producirse algunas consecuencias jurídicas (destruir la buena fe del tercero); se define por tres rasgos: solo pretende informar, se obtiene por contraste de informaciones derivado de la superposición de capas, y está aludida en el artículo 9, página 1, último párrafo LH. Puede ser de naturaleza urbanística, ambiental o administrativa. El segundo escalón es la asociación compleja, en la que se realiza el análisis espacial de sus contenidos a través de la interoperabilidad, y permite regularizar situaciones confusas, incoherentes o contradictorias. Hace falta que sea posible combinar la información catastral y la registral, a través de un procedimiento informático, y que aumente el *valor*

añadido de la información territorial. La regulación requiere el consentimiento expreso de ambas partes, se encuentra incipiente aunque hay ejemplos como la consulta urbanística y los experimentos de coordinación entre la información registral y catastral. Un ejemplo importante son los deslindes. Pero no existen modelos de IDEs. A partir del apartado relativo a la inscripción gráfica registral, el autor entra en el campo de lo ausplicable, de lo futurible, de lo que probablemente ha meditado profundamente y estima lo mejor, y en buena medida ya lo está realizando. Para ello se sirve de la hipótesis de inscribir en el RP un Plan General Urbanístico Municipal completo, descubriendo los nuevos aspectos a calificar, la nueva técnica de inscripción y el nuevo modelo de llevanza de libros registrales.

En la ponencia de PRADO GASCÓ me interesa resaltar lo que el autor denomina bondades jurídicas de la identificación por medio de la base gráfica registral¹⁰, que enumera así: evita la doble inmatriculación, cambia radicalmente la apreciación registral del exceso de cabida, es el único medio de representar fincas discontinuas y viales, comprueba la veracidad de las agrupaciones y refleja fielmente las segregaciones y restos, evita la pérdida de localización de fincas por ruptura en su tracto, y produce beneficios jurídicos en la coordinación con el catastro. Y lo completa específicamente con las bondades jurídicas en materia urbanística¹¹: es la única forma de representación del planeamiento urbanístico, evita superficies sin adjudicar, y permite conocer infracciones urbanísticas en fincas concretas. Ello le conduce a la necesidad de reformular el principio de publicidad formal¹², y eventualmente la idea del servicio público que presta el RP.

El trabajo de DELGADO RAMOS¹³ no pertenece, en mi opinión, a los conceptos básicos discutidos en el Congreso, aunque llama la atención sobre una cuestión relativa a los deslindes y al procedimiento del artículo 205 LH.

De equilibrada puede calificarse, en cierto modo, la ponencia conjunta de dos profesores de la Universidad de La Laguna:

GARCÍA GARCÍA y TRUJILLO CABRERA, *¿Nuevas funciones del RP? Sobre la cédula ambiental registral, ecoetiquetas de fincas registrales e instrumentos similares*¹⁴.

Exponen, en primer lugar, las claves a favor de un RP *globalizado*, siguiendo su evolución comunitaria hasta desembocar en la Ley 27/2006, que ha venido a confluir con la Directiva de 2007/2/CE del Parlamento y del Consejo, que establece una infraestructura de información espacial en la CE (INSPIRE), mediante la *ecoetiqueta* o la *cédula ambiental*, que podrían incorporarse a nuestro RP mediante el artículo 9 LH¹⁵. Pero los autores concluyen¹⁶ refiriendo los obstáculos legales que, a su juicio, impiden la concepción del RP como registro global o central de todo tipo de información territorial, comenzando por la legislación de protección de datos (protección de la privacidad), advirtiendo que la información asociada o relacionada es, en principio, *ajena* al RP, y el Registrador no puede certificar del cumplimiento de deberes medioambientales porque los expedientes administrativos no constituyen materia del RP, el cual no puede añadir eficacia alguna al acto administrativo que afecta a un inmueble o parcela que se identifica con una finca registral; sin olvidar de la necesidad de una actualización constante de la información administrativa.

3. En las partes sucesivas se presta fundamental atención a los aspectos prácticos, jurídicos y técnicos del tema básico, que muestran el amplio interés suscitado por la labor experimental que se está actualmente desarrollando en más de medio centenar de RP españoles y de algunos extranjeros, pero que aquí solo pueden ser meramente aludidos. Muy acertada es la ponencia del registrador GRAGERA IBÁÑEZ, *Las bases gráficas registrales: La historia de un proyecto*

por definir (págs. 133-155), completado con los datos aportados por el profesor asociado MATHEU DELGADO, *Génesis normativa de las bases gráficas en el RP y su tratamiento jurisprudencial: Una visión desde la óptica de los derechos de vuelo y subsuelo* (págs. 205-217). Sugestiva es la propuesta del registrador REGÚLEZ LUZARDO, *Base gráfica registral y coordinación con Catastro: Breve aproximación al procedimiento registral* (págs. 267-284). Oportuna la llamada de atención de la doctoranda Begoña M.^a PINEDO DELGADO, *La identificación de las fincas: Incidencia del RN, el TR del Catastro y las bases gráficas registrales* (págs. 299-311). Aspectos concretos de gran actualidad y oportunidad merecen destacarse en las aportaciones de la profesora titular Celia MARTÍNEZ ESCRIBANO¹⁷, del profesor contratado CAPOTE PÉREZ¹⁸, de la profesora titular M.^a Elvira AFONSO RODRÍGUEZ¹⁹, del profesor titular GÓMEZ PERALS, que razona sobre la posibilidad de crear un nuevo derecho subjetivo, personal o real, de aprovechamiento medioambiental²⁰, de la profesora ayudante Estefanía HERNÁNDEZ TORRES²¹, de la doctoranda Elena HERNÁNDEZ PAÍZ²² y de la propia directora sobre un aspecto urbanístico de gran calado²³.

Muy valiosa es la variada aportación de registradores y técnicos a las actas en relación con el programa informático *Temple Sig. Reg.*²⁴.

4. Por último me interesa destacar unas ilustrativas pinceladas comparativas del tema:

Sobre el sistema Torrens en la República Dominicana trata el registrador BLANCO URZÁIZ, *Una experiencia comparada en el estudio de las bases gráficas registrales* (págs. 157-170), tal como se regula en la Ley 108-2005, del Registro Inmobiliario dominicano. Por su parte, el profesor ayudante doctor ARRIETA SEVILLA, *La finca registral gráfica* (págs. 171-184), profundizando en el supuesto de la descripción inexacta de la base gráfica de la finca en el *Torrens title*, concluye por una respuesta negativa a la hipotética extensión del artículo 34 LH a los datos descriptivos, según sostiene también la jurisprudencia española, mientras no intervenga expresamente el legislador²⁵. El superintendente de los Registros públicos del Perú, señor DELGADO SCHEELJE, describe *El Proyecto Igriam* (págs. 219-227), impulsado originariamente por el Colegio de Registradores de España y la Superintendencia Nacional de Registros y del Notariado del Perú. Finalmente se incluye información poco conocida de una interesante experiencia italiana: MAIOLI (de la Universidad de Bolonia), *Linked open data e INSPIRE* (págs. 591-617).

NOTAS

¹ GARCÍA CANTERO, «Notas sobre la individualización de inmuebles», en *ADC*, 1965, pág. 853 y sigs.; «La finca funcional en la Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956», en *RDP*, 1965, pág. 1114 y sigs.; «La finca como objeto de derecho real», en *RCDI*, marzo-abril de 1966, pág. 281 y sigs.

² M.^a Elena SÁNCHEZ JORDÁN coeditó con GAMBARO el volumen *Land Law in Comparative Perspective* (La Laguna, 2002); y es autora de la monografía, *Las anotaciones preventivas (en particular, la de embargo) en los sistemas registrales alemán y español* (Madrid, 2002).

³ M.^a Elena SÁNCHEZ JORDÁN *et alr*, «El Registro de la Propiedad como instrumento vertebrador de la información territorial ante la Directiva INSPIRE», en *Actas de las VI Jornadas Técnicas de la IDE en España* (Murcia, 2009); «La Directiva INSPIRE y los sistemas registrales europeos», en el volumen *La información territorial en el Registro de la Propiedad: La incidencia de la Directiva INSPIRE y de las bases gráficas registrales* (coordinados por ella misma) (monografía asociada a la *Revista Aranzadi de Derecho Patrimonial*, núm. 25, Cizur Menor, 2011).

⁴ He podido comprobar que los 33 trabajos incluidos (algunos debidos a una pluralidad de autores) se dividen por su autoría, casi por partes iguales, entre profesores universitarios (con inclusión —poco frecuente hasta ahora—, de algunos doctorandos) de varias Universidades (La Laguna, La Rioja, Universidad de Navarra, Valencia, Valladolid, Bolonia); de Registradores de la Propiedad de varias provincias españolas, así como del Perú; y Técnicos en sentido amplio (geógrafos, cartógrafos, analistas de sistemas, etc.).

⁵ Añadido por la Ley 24/2001, dice lo siguiente: «Los registradores dispondrán de aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas que permitan su coordinación con las fincas registrales y la incorporación a estas de la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente». Después de la STS, Sala 3.ª, de 31 de enero de 2001, un análisis de la norma aflora para el recensor no pocas dificultades hermenéuticas: ¿Es un mandato imperativo que todos deben cumplir? ¿es mera autorización para que progresivamente sea eficaz? En tal caso, ¿en qué plazo? ¿quién está legitimado para hacerlo cumplir: norma exclusivamente organizativa o improbable creación de un derecho subjetivo de naturaleza privada?

⁶ *Op. cit.*, pág. 24. Cita a ARRIETA SEVILLA, «La transformación del Registro de la Propiedad», en *RCDI*, núm. 718, 2010, págs. 482-484.

⁷ DE PABLO CONTRERAS, «Finca material y finca registral», *op. cit.*, págs. 35-69.

⁸ DE PABLO CONTRERAS, *loc. cit.*, pág. 66 y sigs.

⁹ VÁZQUEZ ASENSIO, *op. cit.*, pág. 71 y sigs.

¹⁰ PRADO GASCÓ, *op. cit.*, pág. 92 y sigs.

¹¹ PRADO GASCÓ, *op. cit.*, pág. 100 y sigs.

¹² PRADO GASCÓ, *op. cit.*, pág. 102 y sigs.

¹³ DELGADO RAMOS, «La desmitificación del colindante (o sobre la correcta ponderación de la intervención de los colindantes en la delimitación geográfica de las fincas registrales)», *op. cit.*, págs. 105-116.

Advierto que la dificultad que supone cualquier sistematización de trabajos en una obra colectiva ha dejado en la sombra valiosas aportaciones comparativas que luego destacaré.

¹⁴ *Op. cit.*, págs. 117-129.

¹⁵ Analizando bajo qué requisitos o presupuestos, *op. cit.*, págs. 124-126.

¹⁶ *Op. cit.*, págs. 126-129.

¹⁷ «Información ambiental asociada a las bases registrales: su posible valor jurídico», *op. cit.*, págs. 333-343.

¹⁸ «RP, bases gráficas y protección del patrimonio natural», *op. cit.*, págs. 345-360.

¹⁹ «La publicidad registral al servicio de la protección medioambiental: El problema de la contaminación de los suelos», *op. cit.*, págs. 361-377.

²⁰ «El derecho (¿real?) de custodia», *op. cit.*, págs. 379-406.

²¹ «Protección, fomento y enriquecimiento del patrimonio cultural: El sello registral de calidad ambiental», *op. cit.*, págs. 407-423 (el SERCA en terminología europea).

²² «Contaminación acústica y RP», *op. cit.*, págs. 427-442.

²³ M.ª Elena SÁNCHEZ JORDÁN, «Disciplina urbanística y RP (a propósito de la reforma del art. 51 del TR de la Ley del Suelo)», *op. cit.*, págs. 443-470.

²⁴ FANDOS PONS, «La seguridad jurídica que presta el RP tras la implantación del programa informático *Temple Siegreg*», *op. cit.*, págs. 185-196; LÓPEZ RINCÓN, «Configuración de la base gráfica registral de una finca utilizando *Temple Sigreg*», *op. cit.*, págs. 473-482; GÓMEZ AVILÉS, «Explicación de la mecánica en la tarea de localización, configuración, validación e impresión de las bases gráficas registrales», *op. cit.*, págs. 483-499; PIQUERAS BAROLOMÉ, «Información asociada a base gráfica registral», *op. cit.*, págs. 501-515; AROQUERO DE VEGA, «Evolutivo del proyecto *Sig.Reg*», *op. cit.*, págs. 517-530; los muy interesantes y de algún modo complementarios de FERNÁNDEZ PERDIGÓN, «Trabajo de coordinación con el Catastro desde *Temple*», *op. cit.*, págs. 531-554, y de LÓPEZ SÁNCHEZ, «Extensión de *Temple Sig.Reg* para el tratamiento de datos catastrales descargados de la sede virtual del Catastro», *op. cit.*, págs. 555-566.

²⁵ *Loc. cit.*, pág. 184.