

VALENCIA

— Decreto 127/2006. 15-9-2006. Desarrolla la Ley 2/2006, de 5-5-2006, de la Generalitat, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental.

— Decreto 132/2006. 29-9-2006. Regulan los Documentos Reconocidos para la Calidad en la Edificación.

— Decreto 137/2006. 29-9-2006. Aprueba el Reglamento Orgánico y Funcional de la Consellería de Territorio y Vivienda.

— Corrección de errores. Orden 28-12-2005. Aprueba el calendario de fiestas locales, retribuidas y no recuperables en el ámbito de la Comunidad Valenciana para el año 2006.

— Corrección de errores. Decreto 127/2006. 15-9-2006. Desarrolla la Ley 2/2006, de 5-5-2006, de la Generalitat, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental.

II. Información de actividades

ANDALUCÍA

Del 23 de octubre al 10 de noviembre de 2006 se celebró el VI CURSO IBEROAMERICANO DE DERECHO REGISTRAL, organizado por el Decanato del Colegio de Registradores de la Propiedad de Andalucía Occidental en colaboración con la Facultad de Derecho de la Universidad de Córdoba y el Ministerio de Asuntos Exteriores.

Descripción resumida del proyecto:

El Curso de Derecho Registral para Registradores Iberoamericanos, ya en su sexta Edición, ofreció a los Registradores de los diferentes países de América Latina, la posibilidad de obtener un conocimiento profundo del sistema Registral Español, reconocido internacionalmente como uno de los más eficientes y sin duda una de los más modernos en lo que a la implantación de las nuevas tecnologías se refiere.

El curso se desarrolló por medio de clases, coloquios y conferencias impartidas por registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles, profesores universitarios, jueces y otros funcionarios de la Administración del Estado, abogados de banca y otros profesionales de distintos ámbitos jurídicos y económicos. A través de visitas a los Registros, donde se desarrollaron sesiones prácticas, los alumnos tuvieron la oportunidad de analizar el funcionamiento del sistema e identificar potenciales reformas que aplicar a sus respectivos sistemas.

El programa académico de este curso analiza, desde una perspectiva teórica y práctica, cuestiones como las siguientes:

- Función del Registro de la Propiedad en la economía y en el desarrollo.
- Las limitaciones actuales al derecho de la propiedad derivadas del urbanismo, medio ambiente, etc., y su reflejo registral.
- Exposición de las últimas reformas legislativas y experiencias prácticas del sistema de seguridad y garantías inmobiliarias y mobiliarias en España, Europa y países iberoamericanos.
- La hipoteca como instrumento del crédito territorial.
- La hipoteca y su ejecución en relación con el Registro de la Propiedad.
- El Registro como institución al servicio de los consumidores.
- Aplicación de las nuevas tecnologías.
- El Registro y sus relaciones con los Tribunales, las Administraciones Públicas y el Catastro.
- El Registro de Bienes Muebles.

El curso comprendió clases teóricas por las tardes y clases prácticas por las mañanas en los Registros, así como visitas académicas a las instituciones relacionadas con la actividad registral: Consejería de Economía y Hacienda-Delegación del Catastro. Gerencia de Urbanismo de Córdoba, Colegio de Abogados, Ayuntamiento de Córdoba, Diputación Provincial de Córdoba. Diversas entidades financieras y visita a los Juzgados.

El objetivo general del curso es la Formación y capacitación de los Registradores y profesores universitarios en las siguientes áreas temáticas:

- a) El conocimiento del Derecho Registral.
- b) La función económica de los sistemas registrales.
- c) Los sistemas de titulación de propiedad.
- d) Regularización de la propiedad y lucha contra la pobreza.
- e) Nuevas formas de garantías del crédito mobiliarias e inmobiliarias.
- f) El aprendizaje de las nuevas tecnologías aplicadas a los Registros.
- g) Protección medioambiental.

Un objetivo específico del Curso Iberoamericano es el de consolidar la influencia que el sistema registral y la legislación española ha venido ejerciendo en los países iberoamericanos y frenar la expansión en estos países de instituciones jurídicas extrañas a la cultura común iberoamericana, que en el ámbito registral tienen expresión en modelos de seguro de títulos, o sistemas de publicidad basados en tableros de anuncios. Asimismo, una adecuada formación en Derecho Registral puede impedir que tesis como las que abogan por sistemas únicos de Catastro y Registro integrado prosperen en Iberoamérica, comprometiendo la viabilidad tanto de una como de otra institución.

Inauguración:

Por autoridades universitarias del Colegio de Registradores y de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Ponencias:

- «La convergencia de los sistemas registrales», por don Antonio PAU PEDRÓN, Registrador de la Propiedad.
- «La actualización de la oficina registral: Coordinación de la finca registral y la catastral. Geo-base», por don Óscar VÁZQUEZ ASENJO, Registrador de la Propiedad.
- «Sistema registral español: Gestión de la oficina registral», por doña Raquel LAGUILLO MENÉNDEZ TOLOSA, Registradora de la Propiedad.
- «El Registro de la Propiedad como instrumento esencial para el desarrollo y el fortalecimiento del crédito territorial», por don Rafael SANZ COMPANY, Director de los Servicios Jurídicos de Banca Hipotecaria BBVA.
- «El Registro de la Propiedad y la protección de datos», por don Juan José PRETEL SERRANO, Registrador de la Propiedad.
- «El Registro de la Propiedad y la protección de consumidores y usuarios», por don Ignacio GALLEGO DOMÍNGUEZ, Profesor Titular de Derecho Civil, Universidad de Córdoba.
- «El sistema registral español: principios hipotecarios. La publicidad registral», por don Antonio MANZANO SOLANO, Registrador de la Propiedad, jubilado.
- «El Registro Mercantil», por don Jesús DUCAY LÓPEZ, Registrador Mercantil adscrito a la Dirección General de los Registros y del Notariado.
- «El Registro de Bienes Muebles-Financiación con garantías mobiliarias», por don Fernando GARCÍA SOLÉ, Secretario General de Santander Consumer Finance.
- «El Registro de Bienes Muebles», por don Javier GÓMEZ GÁLLIGO, Registrador de la Propiedad adscrito a la Dirección General de los Registros y del Notariado.
- «Características fundamentales de los diferentes sistemas registrales Iberoamericanos. Comentario comparativo. Coloquio», por don Eduardo MARTÍNEZ GARCÍA, Registrador de la Propiedad.
- «El sistema registral norteamericano», por don Fernando DE LA PUENTE ALFARO, Registrador de la Propiedad.
- «Los Registradores de la Propiedad: cualificación, independencia y estabilidad profesional», por doña Paloma MUÑOZ GARCÍA LIÑAN, Registradora de la Propiedad.

- «La ejecución hipotecaria y el Registro de la Propiedad», por don Juan José JURADO JURADO, Registrador de la Propiedad.
- «Desarrollo del programa informático EXPERIOR», por don Jesús MÁRQUEZ SALAZAR, Director de Área del Servicio Registral de los Registros de la Propiedad.
- «El sistema registral español. Los principios hipotecarios. El procedimiento registral», por don Francisco Manuel GALÁN ORTEGA, Registrador de la Propiedad.
- «La informatización de los Registros en Puerto Rico», por don Diego PALACIOS CRIADO, Registrador de la Propiedad.
- «Los medios del Registro de la Propiedad en la lucha contra la informalidad», por don Luis MONREAL VIDAL, Registrador de la Propiedad.
- «El Registro de la Propiedad y la Propiedad Horizontal», por don José M. RODRÍGUEZ POYO GUERRERO, Registrador de la Propiedad.
- «El Registro de la Propiedad y las parcelaciones ilegales», por don Vicente MERINO NAZ, Registrador de la Propiedad.
- «Presentación Web: www.Cadri.org», por don Francisco DE ASÍS PALACIOS CRIADO, Registrador de la Propiedad.
- «El sistema registral español. Los principios hipotecarios», por don Ignacio GARMENDIA RODRÍGUEZ, Registrador Mercantil.
- «La responsabilidad del Registrador de la Propiedad: personal, civil, penal, disciplinaria», por don Enrique RAJOY BREY, Registrador de la Propiedad.
- «La firma electrónica», por don Manuel LORENZO CARNERO, Gerente de Registra.
- «El Registro de la Propiedad y Oficina Liquidadora», por doña Isabel COMAS, Directora General de Tributos de la Comunidad de Madrid.
- «La declaración universal de los derechos de los usuarios bancarios», por don Luis PINEDA, Presidente de AUSBANC.
- «Garantías mobiliarias», por don Álvaro DELGADO SCHEELJE, Superintendente Adjunto de la SUNARP.
- «La organización empresarial de la Oficina Registral», por don José Luis VALLE MUÑOZ, Registrador de la Propiedad.

Clausura:

- «Exposición de motivos de la Ley Hipotecaria de 1861 y su vigencia en 2006», por don José Manuel GONZÁLEZ PORRAS, Catedrático Emérito de Derecho Civil de la Universidad de Córdoba.
- Acto de clausura del Curso por autoridades universitarias y locales del Colegio de Registradores y de la AECI.

CONCLUSIONES DEL 3.^{er} CONGRESO DE REGISTRADORES DE ESPAÑA, CELEBRADO EN GRANADA EL 1 DE NOVIEMBRE DE 2006

Exposición y coloquio de ponencias y comunicaciones sobre la hipoteca:

1. El derecho real de hipoteca goza en España de una extraordinaria aceptación, siendo la garantía que ofrece una mayor seguridad al acreedor y, en contrapartida a esa seguridad, unas mejores condiciones en tipos de interés y plazos para el deudor. Desde dicha situación, el derecho de hipoteca y el mercado hipotecario se encuentran preparados para adaptarse, dando respuesta a las nuevas necesidades que puedan plantearse, tanto desde el punto de vista jurídico, económico y social, como desde la perspectiva de la incorporación de los principios derivados de la Administración electrónica. Toda reforma que se aborde debe intentar que la figura no se desnaturalice con pérdida de su efectividad. La pérdida de su carácter hará que los acreedores acudan a otras formas de garantía más radicales (normalmente con pacto comisorio) que al final no son sino más gravosas para el deudor. Pero, por otro lado, pretender que el acreedor hipotecario puede desconocer los legítimos intereses de terceros al verse afectados, supondría dotarle de un privilegio más allá de lo que debe ser un derecho de garantía.

Entre las razones que aconsejan una reforma se encuentran las de: *a)* la necesidad de superar la aplicación rígida del principio de accesoriedad; *b)* la necesidad de que se pueda llevar a cabo refinanciación sin pérdida de prioridad, dándose ciertas condiciones; *c)* la implantación de nuevos productos; *d)* la conveniencia de ir preparando la existencia de un mercado hipotecario europeo; *e)* la incorporación de las nuevas tecnologías derivadas de la Sociedad de la Información y Administración Electrónicas.

2. Se detecta, en medios universitarios especialmente, una cierta ilusión por una hipoteca general para toda Europa, que no viniese por la vía de armonización de los Derechos nacionales de los Estados miembros, sino por una regulación general, preferentemente por un Reglamento Comunitario. A grandes rasgos, esa hipoteca estaría inspirada en la *Schuldbrief* o la *Grundschuld* de los sistemas germánicos, y sería una hipoteca constituida en favor de un acreedor determinado, pero independiente del crédito, de manera que pudiese cubrir, sin perder su rango, futuros e indeterminados créditos de ese acreedor, o incluso de otros acreedores a los que el primero cediese su derecho de garantía.

Los argumentos principales, entre otros, a favor de la eurohipoteca son: *a)* aumento de la competitividad; *b)* la creencia de que la mayor competitividad se basa en una negociabilidad de la hipoteca supuestamente superior a la de la hipoteca ordinaria; *c)* facilidad para otorgar la escritura de hipoteca en cualquier lugar; *d)* posibilidad de que el acreedor hipotecario acoja en su

garantía créditos de otro acreedor; e) separación entre el contrato de crédito y la garantía hipotecaria; f) pero quizá el mayor atractivo que todos los autores encuentran en la eurohipoteca sea la Unificación del Derecho europeo en esa materia y la facilitación del crédito transfronterizo.

Todas estas aparentes ventajas lo son desde la perspectiva del acreedor exclusivamente. Y las mismas, además, no puede decirse que no se encuentran ya dentro de determinadas modalidades de hipoteca en nuestro sistema donde con ligeras modificaciones pueden conseguirse manteniendo el equilibrio con los derechos del consumidor. La figura nunca debe ser concebida en función exclusiva de los intereses de las entidades financieras, imponiendo cláusulas que pudieran ser abusivas conforme a nuestro Derecho interno, por varias razones: la primera es que la vinculación indefinida de un inmueble a una hipoteca determinaría su amortización y desde una perspectiva puramente económica, impediría obtener la máxima rentabilidad de los inmuebles; la segunda es que los consumidores recelarían de ese producto, agobiante para la vida familiar, y finalmente no se utilizaría.

3. Las reformas normativas mediante la importación de figuras extrañas a la tradición jurídica de cada Ordenamiento carece de sentido. Es necesario destacar que los estudios existentes sobre la llamada «Eurohipoteca» son positivos, puesto que evidencian la situación normativa de los distintos países, a la vez que ponen de manifiesto las deficiencias que deben superarse para facilitar el crédito transfronterizo. Pero junto a los sistemas «germánicos», los llamados «latinos», en los que no existe separación entre la obligación y la garantía, son tan aptos como aquellos. Es por ello que no debería proponerse un único modelo de eurohipoteca, sino de varios; es decir, si se propone un modelo alemán o suizo basado en las cédulas hipotecarias o eurohipoteca abstracta, debería serlo en competencia con otros modelos o fórmulas causales o accesorias; los diversos modelos deberían seguir conviviendo con las otras modalidades hipotecarias existentes en cada Ordenamiento Jurídico interno. Con ello se conseguiría que la Comisión Europea favoreciera el mercado interior pero sin afectar al Derecho Privado de cada país.

El camino más prudente a seguir en el actual momento es el de que previamente deben armonizarse todos los aspectos básicos del crédito hipotecario: información precontractual, oferta vinculante, formalización documental, inscripción en el Registro y contenido inscribible; eficacia de la garantía; armonización de privilegios y preferencias, con eliminación, si es posible, de hipotecas legales tácitas; derecho de amortización anticipada; posibilidad de subrogación y novación; ejecución hipotecaria.

4. El Reglamento o la Directiva comunitarios al que eventualmente pudiera llegarse, no tendrían sino señalar un modelo con unos mínimos datos o requisitos imprescindibles sobre la hipoteca y sobre el crédito, de manera que, cumpliéndose esos requisitos, el documento accediese directamente al

Registro o a los sistemas previstos en cada Estado para la constitución o efectividad plena de la garantía.

En España no se plantearía, ni se plantea actualmente, ningún problema para asegurar con hipoteca créditos contraídos en otros países; la hipoteca puede garantizar toda clase de obligaciones y no se hace distinción alguna por razón del lugar del mundo donde se hubieren contraído.

5. Dentro de la legislación española la hipoteca en garantía de cuentas corrientes de crédito (art. 153 de la Ley Hipotecaria) puede ofrecer los mismos resultados prácticos y ventajas que las figuras que parten de la abstracción, si se extraen todas las posibilidades jurídicas y económicas que este tipo de hipoteca ofrece. Con la adecuada interpretación jurisprudencial (véase la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 1 de junio de 2006) puede superarse la rígida aplicación del principio de accesoriedad —una obligación, una hipoteca— y dar solución a los nuevos planteamientos de las entidades de crédito.

Desde esta perspectiva es como debe de contemplarse la modificación de la figura en el Anteproyecto de Ley de Reforma del Mercado Hipotecario.

6. La figura de la hipoteca en garantía de cuentas corrientes de crédito, tal y como se contempla en el «Anteproyecto de Ley de Modernización del Mercado Hipotecario, regulación del régimen de las hipotecas inversas y del seguro de dependencia», debe entenderse como un paso necesario para dar cobertura a relaciones continuadas de crédito especialmente en el ámbito empresarial. Sin duda alguna que la interpretación que se haga por vía jurisprudencial de la expresión «actos jurídicos básicos de los que deriven o puedan derivar en el futuro las obligaciones garantizadas» será determinante de la aplicación y extensión de la figura. En todo caso debe evitarse que cuando se quiera constituir una garantía real para obligaciones diversas y variables entre dos personas, lo que en realidad se esté haciendo no sea una hipoteca sino un privilegio, por el que respecto de una finca concreta se altera el sistema de preferencia y prelación establecido por el Ordenamiento Jurídico.

7. Aparente novedad es la figura de la denominada «hipoteca inversa». Es uno de los medios que tienen los propietarios de viviendas ya pagadas para transformar el valor líquido acumulado de las mismas, normalmente obtenido durante gran número de años mediante el ahorro hipotecario en dinero efectivo. El término hipoteca inversa proviene del derecho anglosajón, al traducirse literalmente el concepto de «reverse mortgage», como contrapuesta o para diferenciarla de la denominada «forward mortgage» (Hipoteca delantera o avanzada). En las hipotecas ordinarias de amortización se obtiene un capital inicial, concedido generalmente para la adquisición de la vivienda, con lo que el valor líquido del inmueble queda reducido en la cuantía de la deuda, si bien en la medida en que se vaya amortizando el préstamo, y por tanto disminuya la deuda el propietario irá recuperando el valor total de la

finca. En cambio, en la hipoteca inversa o de endeudamiento ocurre lo contrario, el prestamista proporciona cantidades de dinero que van reduciendo el valor líquido del inmueble a medida que se acumulan con los intereses. Esta modalidad de hipoteca puede ser un instrumento adecuado para movilizar patrimonios inmobiliarios de personas que por su situación de edad, dependencia o insuficiencia de ingresos se hallan imposibilitadas para obtener recursos por otros instrumentos financieros.

Así entendida la figura y tal y como se regula en el Anteproyecto, puede decirse que no existe problema alguno para su admisibilidad en nuestro Derecho Hipotecario, ya que se adapta perfectamente a los principios que rigen nuestro sistema, tanto en lo que se refiere a los requisitos de constitución como a la ejecución, pudiéndose configurar como hipoteca en garantía de crédito en cuenta corriente.

No obstante, la figura ha de acomodarse a los principios del sistema y por ello, en la inscripción se deberá hacer constar la forma contractual utilizada, crédito o préstamo; las cantidades iniciales que van a ser adeudadas o entregadas con cargo a la deuda final; la finalidad del contrato de obtener prestaciones periódicas, así como su cuantía y los plazos o forma en que serán satisfechas, y el plazo de vencimiento del contrato o de exigibilidad de la obligación que no podrá ser inferior a la fecha del fallecimiento del acreditado o de los acreditados si fueren varios (se podría incluso establecer un plazo concreto para la liquidación desde la fecha de fallecimiento, como los seis meses plazo habitual en la práctica bancaria).

En la regulación prevista existe un punto que debe ser objeto de estudio y análisis para su modificación: la hipoteca no debe suponer en ningún modo la inmovilización del bien gravado, de tal manera que debe de modificarse la previsión de que sea necesario el consentimiento del acreedor para la enajenación del inmueble. Ello supone desvirtuar la figura. El problema de la separación que pueda producirse entre débito y responsabilidad puede solucionarse a través de otros mecanismos jurídicos.

8. La Ley 2/1994, de 30 de marzo, ha demostrado a lo largo de su aplicación ser un instrumento adecuado para fomentar la competencia entre entidades de crédito, a la vez que protege al deudor. No obstante su aplicación práctica es susceptible de mejorarse, tal y como se hace en el Anteproyecto. En el mismo debe destacarse con especial énfasis que en la modificación de los préstamos hipotecarios se podrá pactar la ampliación de capital sin pérdida de rango de la hipoteca inscrita, aunque ello tiene una importante excepción: cuando se haya producido un incremento de la cifra de responsabilidad hipotecaria. Con esta novedad normativa se da cabida en nuestro Ordenamiento a posibilidades de refinanciación que se aproximan a figuras reguladas recientemente en otros países como la llamada hipoteca «recargable» del Derecho francés (Ordenanza de 23 de marzo de 2006), aunque deben

estudiarse los posibles problemas de preferencia y prelación que pueden surgir en el momento de la ejecución.

9. En lo que se refiere al mercado secundario hipotecario, el Anteproyecto, desde el punto de vista de la garantía que aporta el emisor, borra las diferencias entre cédulas y bonos. Si se suprime la afección registral de los títulos afectos en cuanto a estos últimos y se da carácter optativo al sindicato de bonistas y, en consecuencia, a la figura del comisario, resultará que en la práctica no habrá tampoco diferencias entre bonos y cédulas por razón de los títulos. Lo consecuente sería la desaparición de los bonos, pero nuestro sistema perdería un título que a la larga podría aportar una seguridad de la que carecen las cédulas, debido a la mayor certeza del patrimonio afecto y a la vigilancia que sobre el mismo ejercería un órgano extraño al emisor, como sería el comisario. Las cédulas cuentan con el inconveniente de que, con la regulación actual es imposible conocer los patrimonios vinculados: en cuanto al activo, toda adquirente de cédulas tiene que partir de la idea de que el emisor puede llegar a emitir cédulas por un montante cuyo límite no exceda del 90 por 100 del saldo vivo de los créditos aptos a su favor, descontados aquellos créditos que hayan sido objeto de una emisión de bonos o de participaciones ilimitadas. En este sentido, una nueva emisión disminuye la garantía de las anteriores. En el citado Anteproyecto puede decirse que se contienen medidas en dos direcciones distintas: por un lado se ataca a la línea de flotación del sistema, es decir, la seguridad de los créditos permitiendo que los créditos que superen los porcentajes legales en relación con el valor de tasación puedan servir de cobertura a la emisión de títulos hipotecarios en la cuantía del préstamo que no exceda de aquellos, al tiempo que permite llegar al 95 por 100 del valor de tasación en relación con viviendas si hay garantías adicionales prestadas por aseguradoras o entidades de crédito (pero sin especificar cuáles son estas garantías). Pero por otro lado, se pretende aumentar la seguridad de los créditos de cobertura a través de una serie de medidas tendentes a dar una mayor objetividad a la tasación de los bienes y, sobre todo, introduciendo la idea de un registro contable que debe llevar la propia entidad emisora que recoja los créditos hipotecarios que consten inscritos a favor de la entidad emisora y, en su caso, los activos de sustitución incluidos en la cobertura.

10. El control a través de un registro debe considerarse como algo positivo. Pero sería más interesante un control externo. Este control debería ser sobre la de la intervención de alguien independiente a los emisores que pudiese facilitar instantáneamente el número de créditos concedidos por cada entidad, su importe y su plazo de vencimiento, las cesiones de créditos operadas, las cancelaciones totales o parciales de aquéllos y la emisión de bonos y participaciones. Estos datos se pueden obtener en los Registros de la Propiedad, lo cual convierte al Colegio de Registradores, ente de Derecho Públi-

co, en la institución mejor colocada para facilitar esta información a través del instrumento jurídico que se crea más adecuado al efecto: básicamente un Registro en el que constasen no sólo los datos anteriores, sino también la puesta en circulación de participaciones limitadas (carentes de reflejo registral y que conllevan una separación de la masa del concurso, por lo que disminuyen la garantía de las cédulas) y las amortizaciones anticipadas de capital. Este registro, de carácter administrativo, podría dar cada día el saldo vivo de préstamos aptos a favor de un determinado emisor.

11. En cuanto a los pactos financieros que no tengan el carácter de esenciales para el contrato de hipoteca, se estima que aunque tienen vedado su acceso al Registro por declaración expresa del artículo 98 de la Ley Hipotecaria y 9, 51.6 y 353.3 de su Reglamento, en el caso en el que se permitiere su acceso, lo sería sólo con efectos de publicidad noticia, pero sin cambiar su naturaleza personal y obligacional por otra real, lo cual debe quedar claramente expresado en los libros del Registro. Todo ello siempre y cuando tales pactos no infrinjan normas imperativas o de orden público, estimándose conveniente conseguir, en lo posible, una aproximación en los criterios de calificación.

12. Finalmente, la incorporación al procedimiento registral de los principios y medios de la Administración Electrónica debe permitir el tratamiento del derecho de hipoteca en sus diferentes fases (constitutiva, ejecutiva —generalización de la certificación registral electrónica— y extintiva), por medios y procedimientos electrónicos que sin merma de la seguridad jurídica contribuyan a la agilización, racionalización y simplificación de los procedimientos registral y judicial, en beneficio de los intereses jurídicos y económicos generales, así como de los derechos de los consumidores y usuarios afectados por una de hipoteca en particular.

Exposición y coloquio de ponencias y comunicaciones sobre medio ambiente:

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

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

La legislación de protección ambiental y las medidas de carácter administrativo, a través de las cuales se produce su ejecución, precisan, para su

plena efectividad, el control de su observancia realizado por la Administración y por los Tribunales de Justicia. Dicho control podrá ser de dos tipos:

- Represivo o *ex post*, de modo que tendrá lugar una vez se haya producido alguna infracción, y con la finalidad de restablecer la situación anterior o imponer las sanciones correspondientes.
- Preventivo o *ex ante*, el cual tendrá lugar con anterioridad a la existencia de infracción alguna y, precisamente, con la finalidad de evitar que aquella tenga lugar.

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

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

- En el mismo procedimiento seguido para conseguir la plena efectividad civil del acto realizado, sin necesidad de iniciar un expediente administrativo independiente o específico.
- En la misma oficina registral, descentralizada y, por lo tanto, siempre cercana al administrado.
- En los muy breves plazos que la ley concede al Registrador para proceder a la calificación e inscripción de los documentos presentados en el Registro.

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

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

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

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

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

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

4. La configuración de la Oficina Registral como centro de información ambiental.

La idoneidad del establecimiento de las Oficinas Registrales de Información Ambiental, no como nueva oficina, sino integrada en los Registros como una nueva actividad, resulta evidente al considerar las características de las Oficinas Registrales, que son:

- Oficinas públicas, a las que los ciudadanos pueden acceder libremente, y a las que ya tienen costumbre de acudir para recabar información sobre sus derechos de propiedad.
- Oficinas de la Administración, que pueden controlar la información suministrada asegurando sus fuentes y veracidad.
- Oficinas estructuradas territorialmente. El Registro de la Propiedad se organiza de forma descentralizada a través de distritos hipotecarios que dan lugar al establecimiento de alrededor de 900 oficinas extendidas

por todo el territorio nacional. Esta descentralización da a las Comunidades Autónomas y a la Comunidad Europea, en quienes principalmente recae la competencia sobre esta materia, una herramienta de difusión extraordinaria poniendo a su servicio toda una red de puntos informativos.

- Son oficinas en las que una de sus actividades principales desde su creación ha sido la de organizar un sistema efectivo, rápido y seguro de suministro de información.
- Los Registros de la Propiedad cuentan ya con bases gráficas sobre las fincas con las cuales concretar toda la información ambiental. Disponen, además, de la catastral de otras cartografías obtenidas en virtud de convenios celebrados al efecto con distintos organismos con bases gráficas oficiales.
- Existen Registros en todos los Estados de la Unión Europea, por lo que cualquier iniciativa sobre esta materia será extendida por todos los Estados de la Unión.

En esta materia, la información ambiental que las oficinas registrales difundirían no quedaría incorporada al folio de cada finca registral y, por tanto, sujeta a los efectos jurídicos de la publicidad registral, sino que respecto de tal información el Registro actuaría como un simple excipiente, un medio difusor de información de la que dispone, pero que no queda incorporada a los libros registrales.

La integración, por un lado, de la información que puede concretarse en el folio de una finca registral determinada, en cuanto afecta de modo unitario a la misma y delimita el contenido y ejercicio de los derechos de propiedad existentes sobre ella y, por otro, de aquella información de carácter general que si bien afecta a la finca de que se trate no se puede hacer constar en su archivo registral, hace preciso el desarrollo de una herramienta consistente en un sistema de representación gráfica del territorio que se apoye sobre una base cartográfica elaborada con las debidas garantías de exactitud y sobre la que se superpongan las diversas capas de información territorial, de modo que sea posible relacionar las distintas delimitaciones del territorio y concretar sobre cada superficie y espacio cúbico la totalidad de sus características físicas y circunstancias jurídicas.

Ésta es la finalidad de la aplicación Geo-Base, desarrollada por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, y a través del cual se crea el sistema de bases gráficas de los Registros de la Propiedad.

5. Los Registros no deben convertirse en oficinas topográficas o duplicar el esfuerzo necesario para la obtención de los datos catastrales, pero sí deben adquirir las capacidades tecnológicas que les permiten, con herramien-

tas de fácil manejo, la recepción de informaciones (catastrales, de los organismos cartográficos, de las actuaciones institucionales agrarias, urbanísticas, de la ordenación del territorio, ambientales, etc.) que ayudan a la descripción del objeto sobre el que recaen los derechos.

Con la aplicación Geo-Base no se trata en absoluto de la creación de una base gráfica autónoma del Catastro («frente a» o enfrentada). La base gráfica proporcionada por el Catastro siempre se incorpora y sirve para contrastar el resto de información, atendiendo a la necesaria coordinación entre ambas instituciones. Además, siempre que haya concordancia con la información que obra en los Registros, se utiliza su trazado para la identificación del perímetro de las fincas. En esos casos, coincidirá o será próxima la gráfica de la parcela con la de la finca pero, aunque el Registro copie el trazado y lo utilice sin modificaciones, el Catastro no está definiendo la finca registral, pues para ello es necesario que el Registrador valide la operación de identificación con el resto de información registral. La gráfica de la finca adquiere mayor valor, que no tiene cuando es una delimitación de parcela con fines fiscales.

La base gráfica registral es la traducción al ámbito gráfico de la descripción literaria que la finca se hace en el folio registral. Se trata de un elemento del Registro de la Propiedad al mismo nivel que el resto de posibles elementos y productos configuradores de la institución registral.

Dicha base gráfica registral ha de ser validada por el Registrador. La validación es la afirmación técnica por parte del Registrador de la concordancia identificativa entre la descripción literaria tradicional de la finca hecha en el folio registral y la representación gráfica de su contorno materializada sobre la apariencia ortofotográfica o cartográfica del territorio y participa de la misma naturaleza jurídica que el resto de actuaciones de calificación registral.

Del mismo modo que los asientos registrales se llevan a cabo en libros oficiales, las bases gráficas registrales se identifican y quedan archivadas a través de una herramienta tecnológica en constante desarrollo: Geo-Base.

6. El Registro Mercantil y el Medio Ambiente:

6.1. El Registro Mercantil español destaca en el ámbito europeo por ser el que reúne un mayor número de sociedades inscritas con un completo cumplimiento de las exigencias de la Primera Directiva (2.200.000 sociedades frente a 1.100.000 de Italia o las 660.000 de Alemania). En tal sentido, es el medio más idóneo para dar publicidad y cumplir el principio de información básico de la legislación ambiental en relación con los empresarios, centralizando todo el caudal informativo en una sola oficina.

6.2. Teniendo la información ambiental actualmente un reflejo mínimo en el Registro Mercantil, a través del depósito de las cuentas anuales, sería deseable la ampliación de la normativa referente a los hechos, actos, negocios jurídicos y decisiones administrativas o judiciales con trascendencia ambiental, previendo su constatación registral.

6.3. Como medidas concretas a desarrollar en relación con el punto anterior podrían destacarse las siguientes:

- Inscripción de la adhesión al sistema europeo de gestión y auditoría ambiental.
- Prever para las sociedades mercantiles que tengan incluidas en su objeto social determinadas actividades ambientales la necesidad de acreditar el cumplimiento de todas las obligaciones que hubieran contraído en relación a dicha actividad antes de la inscripción de su liquidación en el Registro Mercantil, de modo análogo al señalado en el artículo 20 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación para las sociedades promotoras.
- La constancia, mediante nota marginal, de la concesión de subvenciones o ayudas (ya sean comunitarias, estatales o autonómicas), con la finalidad de controlar su cumplimiento y darles la oportuna publicidad, de forma semejante a la regulada por la Ley 50/1985, de 27 de diciembre, de Incentivos Regionales.
- La constancia mediante el asiento oportuno (anotación preventiva o nota marginal) del incumplimiento de obligaciones ambientales, con técnica semejante a la prevista por el vigente Reglamento General de Recaudación (Real Decreto 939/2005, de 29 de julio), en su artículo 62.3, para la declaración de crédito fallido o incobrable, o en el artículo 131 del TR de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (Real Decreto Legislativo 4/2004).
- La posibilidad de hacer constar en el Registro de Bienes Muebles los gravámenes que puedan constituirse sobre los derechos de emisión regulados en la Ley 1/2005, de 9 de marzo, modificado por el Real Decreto-ley 5/2005, de 11 de marzo, que podrían ser objeto de inscripción en la Sección 4.^a de dicho Registro.

Los días 2 y 3 de noviembre de 2006, en el Aula Magna de la Facultad de Derecho de la Universidad de Málaga, se celebró el CONGRESO: *LOS INCUMPLIMIENTOS EN EL ÁMBITO DE LA CONTRATACIÓN INMOBILIARIA*, patrocinado por el Ilustre Colegio de Registradores de la Propiedad de España, el Ilustre Colegio Notarial de Granada y la Universidad de Málaga (Proyecto de investigación MEC SEJ 2006/07043/JUR).

Comité organizador:

Doctora Rocío DIÉGUEZ, Ayudante Doctor, UMA.

Doctora Paloma SABORIDO, Ayudante Doctor, UMA.

Dirección científica:

Doctora doña Ana CAÑIZARES LASO, Catedrática de Derecho Civil, Universidad de Málaga.

Inauguración:

Excma. y Mgfca. Señora Rectora de la Universidad de Málaga, doña Adelaida DE LA CALLE.

Ponencias:

- «Los incumplimientos contractuales», por el doctor Luis Díez-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, Catedrático de Derecho Civil, Universidad Autónoma de Madrid.
- «Prevención de los incumplimientos», por don José Ángel MARTÍNEZ-SANCHIZ, Notario del Ilustre Colegio Notarial de Madrid.
- «Los remedios del incumplimiento en el Derecho Comparado», por el doctor Ángel LÓPEZ Y LÓPEZ, Catedrático de Derecho Civil, Universidad de Sevilla.
- «El retraso como incumplimiento contractual», por don Juan FERRERO MUÑOZ, Abogado (Martínez-Echevarría, Pérez y Ferrero, Abogados).
- «La nulidad de las condiciones generales de la contratación», por el doctor José María MIQUEL GONZÁLEZ, Catedrático de Derecho Civil, Universidad Autónoma de Madrid.
- «Medidas de control de la legalidad como prevención del incumplimiento en la construcción», por don Francisco Javier GÓMEZ GÁLLIGO, Letrado adscrito a la Dirección General de los Registros y del Notariado, Registrador de la Propiedad de Santa María de Guía del Ilustre Colegio de Registradores de Gran Canaria.

Mesa Redonda:

Dirigida por don Juan Carlos MARTÍN ROMERO, Notario de Málaga del Ilustre Colegio Notarial de Granada.

- «Las garantías del consumidor en la contratación inmobiliaria».

Clausura:

Ilmo. Señor don Francisco TRIGUERO, Director General de Universidades. Junta de Andalucía.

ARAGÓN

Los días 18 al 21 de septiembre tuvieron lugar los CURSOS DE VERANO que la Universidad Internacional Menéndez Pelayo-Pirineos organizó en Formigal (Huesca). La temática de los cursos impartidos abordó, entre otros asuntos, la encrucijada en que se encuentra el urbanismo, la reforma de la legislación en curso y el nuevo sistema de valoraciones de las expropiaciones e indemnizaciones.

Los días 19 al 21 de septiembre, en la Universidad de Verano de Teruel, tuvieron lugar el CURSO: *LAS REFORMAS DE LA ORGANIZACIÓN TERRITORIAL EN EL ESTADO DE LAS AUTONOMÍAS*, dirigido por el profesor de la Universidad de Zaragoza, don Fernando LÓPEZ RAMÓN, y el XIII CURSO DE *URBANISMO Y GESTIÓN EN PEQUEÑOS MUNICIPIOS: NUEVA LEY DE URBANISMO EN ARAGÓN*, dirigido por la Demarcación de Teruel del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón.

El día 20 de septiembre, organizada por la Excm. Diputación Provincial de Zaragoza, tuvo lugar la JORNADA: *IMPOSICIÓN TRIBUTARIA DE LOS MUNICIPIOS: SU GESTIÓN PROVINCIAL*.

El día 27 de septiembre tuvo lugar la CLAUSURA Y ENTREGA DE TÍTULOS DE LA I EDICIÓN DEL DIPLOMA DE ESPECIALIZACIÓN EN MERCADO INMOBILIARIO. Contó con la presencia de don Javier VELASCO, Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes del Gobierno de Aragón; don Felipe PÉTRIZ, Rector de la Universidad de Zaragoza; don José Manuel VALLES, Presidente del Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Aragón; doña Carmen BETEGÓN, Directora de Centro de Estudios Registrales de Aragón; doña Belén MADRAZO, Registradora de la Propiedad y Mercantil de Huesca, número 2, y de don Miguel TEMPRADO, Registrador de la Propiedad de Ejea de los Caballeros, como profesores.

El día 2 de octubre tuvo lugar la apertura de la I EDICIÓN DEL MÁSTER EN MERCADO INMOBILIARIO Y II EDICIÓN DEL DIPLOMA DE ESPECIALIZACIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO. La conferencia *EFICIENCIA DE LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDAS Y SU DEMANDA* corrió a cargo de don Ignacio SAN MARTÍN VARÓ, Analista Principal del Sector Inmobiliario del Servicio de Estudios Económicos del BBVA. Contó con la presencia de la Decana de los Registradores de Aragón, doña Pilar PALAZÓN VALENTÍN y de don José Manuel VALLES GONZÁLEZ, Presidente del Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria.

El día 17 de octubre, en la Academia Aragonesa de Jurisprudencia y Legislación, el Académico don Juan José SANZ JARQUE ofreció su COMUNICACIÓN: *ESTADO Y RÉGIMEN DE LOS ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS Y LAS APARCERÍAS: LEYES 49/2003 Y 26/2005*.

Los días 10 y 19 de octubre, la ciudad de Huesca acogió las IV JORNADAS DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS, BAJO EL LEMA: *CO-LABORACIÓN Y TECNOLOGÍA: SERVICIOS DE CALIDAD*. Las Jornadas estuvieron organizadas por la Subdelegación del Gobierno en Huesca, el INSS, la Tesorería General de la Seguridad Social, la Diputación Provincial, la Agencia Tributaria y el Catastro. El Justicia de Aragón, don Fernando GARCÍA VICENTE, participó en la jornada de clausura.

Los días 24 y 25 de octubre tuvo lugar el SEMINARIO: *SALUD Y MEDIO AMBIENTE EN ARAGÓN*, organizado por la Dirección General de Salud Pública del Gobierno de Aragón, la Fundación Ecología y Desarrollo y la Fundación CAI-ASC.

El día 26 se celebró la JORNADA SOBRE *SOCIEDADES PÚBLICAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA*, organizada por la Sociedad Municipal de Rehabilitación, Promotores Públicos de Vivienda y Suelo y Secretarios, Interventores y Tesoreros de la Administración Local.

Apertura:

A cargo de don Juan Alberto BELLOCH, Alcalde de Zaragoza.

Ponencias:

- «Estatuto Jurídico de la Sociedad Urbanística: Aspectos organizativos. Constitución y competencia en materia urbanística y de vivienda. Normativa de Aragón», por don Enrique BUESO GUIRAO, Asesor Jurídico de AVS.
- «Régimen de actuación: Aplicación de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. Jurisprudencia del Tribunal Supremo y del Tribunal de Justicia de la Comunidad Europea», por don Ricardo DE VICENTE DOMINGO, Abogado, Profesor Titular de Derecho Administrativo de la Universidad de Valencia.
- «Financiación de las Sociedades de Gestión Urbanística: Capacidad de endeudamiento», por don Jesús MELLADO GONZÁLEZ, Gerente de la Empresa Provincial de Vivienda, Suelo y Equipamientos de Granada, S. A., y doña M.^a Teresa CASTILLO BATRES, Jefe del Departamento Económico-Financiero de la Empresa Provincial de Vivienda, Suelo y Equipamientos de Granada, S. A.
- «Régimen Patrimonial. Adquisición de bienes del Patrimonio Público de suelo», por don Santiago J. GONZÁLEZ-VARAS IBÁÑEZ, Catedrático de Derecho Administrativo de la Universidad de Alicante.
- «Supuesto práctico de Gestión por Sociedad Pública Urbanística», por doña Cristina SERRANO ENTÍO, Jefe del Área Jurídica de la Sociedad Municipal de Rehabilitación Urbana y Promoción de la Edificación de Zaragoza, S. L.

Clausura:

A cargo de don Julio César TEJEDOR, Director General de Urbanismo del Gobierno de Aragón.

Los días 27 y 28 de octubre, en la ciudad de Barbastro (Huesca), tuvieron lugar las II JORNADAS DE DERECHO CONSTITUCIONAL: *REFORMA DE LA CONSTITUCIÓN*; organizadas por la Fundación Manuel Giménez Abad, la Universidad Nacional de Educación a Distancia de Barbastro (Huesca) y las Cortes de Aragón; y patrocinado por Ibercaja y CAL.

Ponencias:

- «La cuestión de la reforma en el orden sucesorio a la Corona en una posible reforma de la Constitución», por el doctor don Óscar ALZAGA VILLAAMIL, Catedrático de Derecho Político de la UNED.
- «Reforma y mutación constitucionales», por el doctor don Santiago SÁNCHEZ GONZÁLEZ, Profesor de Derecho Político de la UNED.
- «Contradicciones con el texto y contradicciones implícitas a la Constitución: La declaración 1/2004 del Tribunal Constitucional», a cargo del doctor don Jorge RODRÍGUEZ-ZAPATA PÉREZ, Magistrado del Tribunal Constitucional.
- «Reforma constitucional y reformas estatutarias», por el doctor don Pedro DE VEGA GARCÍA, Catedrático de Derecho Constitucional de la Universidad Complutense de Madrid.

MADRID

Los días 14 a 24 de noviembre de 2006 tuvo lugar el CURSO: *PRACTICUM ICADE*, organizado por el Servicio de Estudios del Colegio de Registradores en colaboración con la Universidad Pontificia de Comillas.

Director del curso:

Don Juan José JURADO JURADO, Registrador de la Propiedad.

Colaborador:

Don Javier GÓMEZ GÁLLIGO, Registrador de la Propiedad.

Clases teóricas:

- «Los principios hipotecarios en el sistema registral español», por don Juan José JURADO JURADO.
- «La publicidad formal», por don Javier GÓMEZ GÁLLIGO.

Registro Mercantil:

- «Sistema operativo y organización informática del Registro Mercantil».
Coordinador: don Gonzalo CUBERO.

Clases prácticas:

- «Sistema operativo y organización informática del Registro de la Propiedad».
Coordinadores: don Julio SOLER, don Juan José JIMÉNEZ DE LA PEÑA, don Enrique MADERO, don Antonio PAU, don Manuel A. HERNÁNDEZ MANCHA, doña Almudena DEL RÍO, Registradores de la Propiedad Titulares de Registros de Madrid.

Academia Hernández Crespo:

- «Demostración práctica de los programas colegiales».
Coordinador: don Antonio MARTÍNEZ.

Clausura:

- «Conclusiones del curso», por don Juan José JURADO JURADO.