

*Publicidad Registral*  
*de los*  
*Suelos Contaminados*

**BELÉN GOMEZ VALLE**  
**CINDER 2005**

# *Resumen*

**BELÉN GOMEZ VALLE  
CINDER 2005**

El tema de la ponencia, “La Publicidad Registral de los suelos contaminados” nos conduce a explicar como puede el Registro de la Propiedad colaborar en la protección del Medio Ambiente, dando publicidad “erga omnes”, no solo de la situación jurídica de la finca, sino también de incidencias ecológicas desfavorables que repercuten directamente en el Suelo.

A nivel legislativo, hemos de centrarnos en el estudio del artículo 8 del RD 9/2005 de 14 de Enero, RD que recoge la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

Este artículo distingue 4 tipos de notas marginales en relación con la situación medio ambiental de la finca, de las que dará publicidad el Registro de la Propiedad. Y dentro de estas notas marginales distinguiríamos, la nota marginal que resulta de la declaración que hace el propietario-transferente de un terreno en escritura pública, advirtiendo que en su suelo se ha realizado una actividad potencialmente contaminante, del resto de notas marginales que surgen a instancia de la Administración cuando inicia un procedimiento que tiene por objeto declarar un suelo como contaminado.

Con este RD 9/2005 se hay logrado por fin instrumentarla publicidad medio ambiental a través del Registro de la Propiedad, de modo que se propone aprovechar la vía abierta por este RD, no solo para informar de la existencia de la calificación de un suelo como contaminado, sino también de otras circunstancias medio ambientales como grado de toxicidad por humos y emanaciones, niveles de ruidos, zonas devastadas por incendios forestales, inundaciones etc.

Paralelamente a todo este sistema de publicidad a través de notas marginales y como complemento del mismo, se esta poniendo en funcionamiento en España con muy buenos resultados, la Oficina de Información Medio Ambiental del Registro, oficina independiente del Registro de la Propiedad pero en conexión con el mismo. Aquí son las Administraciones de Medio Ambiente las que proporciona a esta oficina mapas de su respectivo territorio en donde se señalan las zonas inundables, nivel de contaminación atmosférica, vías pecuarias etc, y aplicando sobre estas mapas las bases gráficas del Registro, nos permiten situar una finca determinada en el mapa suministrado, permitiendo automáticamente conocer

cuales son las características medio ambientales de la finca. Este sistema supone una absoluta colaboración y coordinación entre Administración y Registro, con el mínimo coste para el particular y la mayor seguridad, además de hacerse efectivo el principio de acceso a la información medio ambiental.

# **INDICE:**

**I.- INTRODUCCIÓN**

**II.- RD 9/2005 DE 14 ENERO. ANTECEDENTES**

**III.- ARTÍCULO 8 RD 9/2005.**

**IV.- CONCLUSIÓN.**

## I.- INTRODUCCIÓN.

El tema de la ponencia “*La Publicidad Registral de los Suelos Contaminados*”, nos obliga a partir de la premisa de que el principal impacto humano sobre el medio ambiente resulta de la ordenación del territorio, y nos conduce a explicar como puede el Registro de la propiedad colaborar en la protección del medio ambiente, dando publicidad “erga omnes” de incidencias ecológicas desfavorables que repercuten directamente en el suelo.

El problema surge cuando el hombre decide establecer su asentamiento, en el lugar que considera mas apropiado a sus necesidades de vida, haciendo un uso desmesurado y sin control de los recursos naturales. La deforestación, la desertización, la contaminación de aguas marítimas y fluviales, el efecto pernicioso de humos, emanaciones, vertidos y residuos, han sido el resultado de la utilización de la naturaleza sin un control legislativo.

La primera cuestión que se nos plantea es la definición de “Medio Ambiente”, conforme a la Sentencia del Tribunal Constitucional nº 102/1995, de 26 de Junio “*El Medio Ambiente consiste en el conjunto de circunstancias físicas, culturales, económicas y sociales que rodean a las personas, ofreciéndoles un conjunto de posibilidades para hacer su vida*”.

Tras este concepto general, atenderíamos al artículo 45 CE de 1978 que nos proporciona algunos de los elementos del Medio Ambiente, “los recursos naturales”.

Este artículo dispone:

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

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

*Para quienes violen lo dispuesto en el apartado anterior, en los términos que la ley fije se establecerán sanciones penales o, en su caso, administrativas, así como la obligación de reparar el daño causado.”*

Dentro del concepto “recursos naturales”, que utiliza el texto constitucional de una manera genérica, hay que incluir el aire, el agua, los minerales, la flora, la fauna etc.

La expresión “Medio Ambiente” aparece por primera vez, con anterioridad al la CE 1978, en el Decreto 2414/1961, de 30 de Noviembre “de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas”. También la Ley del suelo del 76 (RD 1346/1976, 9 Abril), estableció la estrecha relación entre Urbanismo y Medio Ambiente, pues el Urbanismo por su propia esencia, consiste en la ordenación del suelo, y como puso de manifiesto el aludido RD

“En la construcción piramidal del planeamiento urbanístico, todos los planes de ordenación debían contener medidas para la protección del medio ambiente”(art 7 y 12.1d).

Como se ha comentado, la protección de los recursos naturales se recoge en el artículo 45 de la CE, y ligando dicho precepto con el artículo 10.1 del mismo cuerpo legal que se refiere a la dignidad de la persona como valor constitucional fundamental, nos conduce al derecho inalienable que tenemos todos y cada uno de nosotros a habitar en un entorno en el que la protección del medio ambiente nos permita disfrutar de un grado de calidad de vida óptimo.

Tras la CE, la normativa en la materia ha sido cada vez mayor, tanto a nivel comunitario, como a nivel estatal, y últimamente, también a nivel autonómico.

Como la normativa en muchas ocasiones ha llegado cuando el daño ya se había producido, la protección del medio ambiente va a consistir fundamentalmente, en medidas que permitan la restauración de la situación medio ambiental a su estado primigenio, junto con otras medidas que permitan la prevención para actuaciones futuras. Es decir, como señala la Sentencia del Tribunal nº102/1995 anteriormente aludida, “La protección consiste en una acción de amparo, ayuda, defensiva y fomento, guardia y custodia, tanto preventiva como represiva”.

La protección resulta así una actividad beligerante que pretende conjurar el peligro y, en su caso restaurar el daño sufrido e incluso perfeccionar las características del entorno, para garantizar su disfrute por todos.

A nivel comunitario, se ha de partir del Convenio de la Comunidad Económica para Europa de Naciones Unidas sobre acceso a la información, la participación del público en la toma de decisiones y el acceso a la justicia en materia de medio ambiente, hecho en Aarhus el 25 de Junio de 1998, que sigue las prescripciones marcadas por la Declaración de Rio.

Con el fin de adaptar el Derecho Comunitario a los postulados del Convenio se han dictado varias Directivas Comunitarias entre las que destacamos:

La *Directiva 2003/4/CE* del Parlamento Europeo y del Consejo de 28 de Enero 2003 relativa al acceso del público a la información medio ambiental.

La difusión de tal información contribuye a una mayor concienciación en la materia, permitiendo una mayor participación del público en la toma de decisiones. De igual modo se garantiza que toda persona física o jurídica que tenga derecho de acceso a la información medioambiental que obre en poder de las autoridades públicas, acceda a dicha información , sin que se vea obligada a declarar un interés determinado, unificando la disparidad de disposiciones legales vigentes en los distintos estados miembros.

Esta Directiva ha venido a derogar la Directiva 90/313/CEE del Consejo, ampliando el nivel de acceso de información que permitía esta última y proporcionando un texto legislativo único, claro y coherente.

En aplicación de esta Directiva, en España existe en trámite legislativo un borrador de Anteproyecto de Ley reguladora de los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente.

También es de destacar la *Directiva 2004/35/CE* del Parlamento Europeo y del Consejo de 21 de Abril 2004 sobre responsabilidad medio ambiental en relación con la prevención y reparación de daños medio ambientales.

Como se ha comentado anteriormente, una de las medidas de protección del medio ambiente consiste en la represión de aquellas conductas o actividades que produzcan daños en el mismo, y éste es el fundamento de ésta última Directiva, que se basa en el principio con arreglo al cual “Quién contamina, paga”, coherente con el principio de desarrollo sostenible.

Lo que se pretende es que el operador cuya actividad haya causado daños al medio ambiente, sea declarado responsable de los mismos, imponiéndosele una sanción pecuniaria e induciéndole a

adoptar medidas dirigidas a minimizar los riesgos de que se produzcan daños medio ambientales.

Estas Directivas Comunitarias (entre otras no menos importantes, como la Directiva 2003/35/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, por la que se establecen medidas para la participación del público en determinados planes y programas relacionados con el medio ambiente, pero en cuyo estudio no podemos entrar), han llevado a la promulgación a nivel estatal del RD 9/2005 de 14 de Enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, en cuyo artículo 8 trata de la publicidad registral de los suelos contaminados, objeto de análisis en esta exposición.

Se trata de partir de la siguiente premisa: considerando el Registro de la Propiedad, como institución creada para otorgar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, pueda proporcionar publicidad “erga omnes”, no solo de la situación jurídica de la finca ( titularidad, cargas o gravámenes etc), sino también de las limitaciones medio ambientales que afecten a la misma.

## **II.- RD 9/2005 DE 14 ENERO. ANTECEDENTES.**

Como señala la Exposición de Motivos de este RD “A pesar de la evidente vulnerabilidad ecológica de los suelos, la legislación europea y la española, han carecido de instrumentos normativos para promover su protección, y hasta la promulgación de la Ley 10/1998, de 21 de Abril de Residuos ,en España no se disponía de ninguna norma legal que permitiera proteger eficazmente los suelos contra la contaminación y, en el caso de los ya contaminados, identificarlos y caracterizarlos”.

En efecto, el RD 9/2005 ha venido a desarrollar los artículos 27 y 28 de la Ley de Residuos de 1998, pues estos preceptos establecían que el Gobierno determinaría los criterios y estándares que permitan declarar un suelo como contaminado, así como una lista de actividades potencialmente contaminantes de los suelos. Aplicando estos criterios y estándares, las Comunidades Autónomas declararán, delimitarán y harán un inventario de los suelos contaminados existentes en sus territorios. Y este es el objetivo del nuevo RD 9/2005 como señala su artículo 1.

En su Anexo I se establece la relación de actividades susceptibles de causar contaminación en el suelo, y en los Anexos III a VIII los criterios y estándares que permiten decidir si un suelo está o no contaminado.

Centrándonos en la publicidad que puede prestar el Registro de la Propiedad de la existencia de un suelo contaminado, también ha sido el RD 9/2005 desarrollo de la previsión contenida en la Ley de Residuos del 98, pues ésta última en su artículo 27.3 señala “La declaración de un suelo como contaminado podrá ser objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad, a iniciativa de la respectiva Comunidad Autónoma. Esta nota marginal se cancelará cuando la Comunidad Autónoma correspondiente declare que el suelo ha dejado de tener tal consideración”.

Señalando en el siguiente apartado “...Los propietarios de las fincas en las que se haya realizado alguna de estas actividades (potencialmente contaminantes) estarán obligados, con motivo de su transmisión, a declararlo en escritura pública. Este hecho será objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad”.

Era necesario desarrollar estos preceptos, precisando cual es el título formal apto para causar la nota marginal que se haya de extender, así como su contenido, efectos, duración y requisitos de cancelación; y esto es lo que ha tenido lugar con el artículo 8 del RD 9/2005 cuyo análisis pasamos a tratar.

### **III.- ARTÍCULO 8 RD 9/2005.**

Para el análisis de este artículo, se ha de partir de la definición de suelo contaminado, que nos proporciona el propio RD 9/2005 en su art 2 letra j), que dispone que suelo contaminado es “aquel cuyas características han sido alteradas negativamente por la presencia de componentes químicos de carácter peligroso de origen humano, en concentración tal que comporte un riesgo inaceptable para la salud humana o el medio ambiente, y así se haya declarado mediante resolución expresa”.

El RD destaca que el suelo constituye uno de los medios receptores de la contaminación más sensibles y vulnerables, de modo que la contaminación generada se ve transportada de él por otros medios como el agua y el aire, apunte éste que ya fue reconocido en la Conferencia de Rio de 1992.

Debido a que este RD 9/2005 ha sido promulgado recientemente, no existe todavía un desarrollo técnico-jurídico de algunos temas que la aplicación practica de este precepto pudiera plantear; sobre el tema esta trabajando el Secretariado de Medio Ambiente del Colegio de Registradores en colaboración con las Autoridades ambientales de las Comunidades Autónomas. De modo que estudiaremos la mecánica registral que plantea el art 8 del RD 9/2005, apuntando algunas de las posibles soluciones a los problemas prácticos que pudieran surgir e interpretando este precepto de la

manera mas favorable a la finalidad perseguida. Pero como señalamos todo ello con prudencia, pues se esta a la espera del desarrollo técnico-jurídico del precepto y de la interpretación que del artículo pueda dar la autoridad superior.

El art 8 del RD 9/2005 prevé cuatro tipos distintos de notas marginales según los distintos supuestos planteados. La nota marginal es un asiento accesorio, que se extiende al margen de otros asientos, y dentro de sus distintas clases, las notas marginales a que se refiere este artículo las podríamos encuadrar en las llamadas notas de publicidad noticia, aunque no pura, pues pueden producir determinados efectos jurídicos, proporcionando además lo que se ha dado en llamar publicidad noticia, es decir, producen el efecto de dar a conocer “erga omnes”, en este caso, la condición de suelo contaminado que tiene una finca registral.

El art 8 RD 9/2005 en su punto 1º dispone “ *1-Los propietarios de fincas en las que se haya realizado alguna de las actividades potencialmente contaminantes estarán obligados a declarar tal circunstancia en las escrituras publicas que documenten la transmisión de derechos sobre aquellas. La existencia de tal declaración se hará constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción a que tal transmisión dé lugar.*”

Este artículo prevé una nota marginal distinta a las que posteriormente vamos a estudiar. En este caso es el propietario del terreno el que a la hora de transmitirlo, tendrá la obligación de declarar ante el Notario, que en su finca

se ha realizado una de las actividades potencialmente contaminantes que enumera el propio RD, como por ejemplo preparación, curtido o acabado de cuero, fabricación de papel o cartón, fabricación de chapas o tableros etc.

Esta declaración que constará en la escritura pública, causará la correspondiente nota marginal, es decir nota al margen de la inscripción a que la transmisión de lugar. De modo que esta nota marginal surge por la declaración del propietario de la finca advirtiendo de una cualidad de la misma, mientras que las notas marginales que prevén los siguientes puntos del artículo, surgen a instancia de la autoridad ambiental de la correspondiente Comunidad Autónoma.

Se plantea la cuestión de cual es la sanción en caso de incumplimiento, es decir que sanción se impone al propietario del terreno que omite la declaración de que en su finca se haya realizado una actividad potencialmente contaminante. El artículo 9 del RD 9/2005 remite en cuanto al régimen sancionador a lo dispuesto en la Ley de Residuos de 21 de Abril de 1998, y ésta última en su artículo 34 enumera las infracciones en muy graves, graves y leves, señalando en el artículo 35 las sanciones correspondientes.

Quizás el incumplimiento de la obligación de que tratamos, pudiera incluirse en el artículo 34.3 letra c), es decir, “la ocultación o falseamiento de datos exigidos por la normativa aplicable”, que se considera como infracción grave, conllevando una sanción de multa desde 601 hasta 30.051 euros, excepto en los residuos peligrosos, que será desde 6.010 hasta 300.506 euros, e inhabilitación para el ejercicio de cualquiera de las actividades previstas por

la ley por un periodo de tiempo de hasta un año. Pero como decimos, el régimen sancionador corresponde a la autoridad competente, que tendrá en cuenta en las sanciones, además de otras circunstancias, el daño causado al medio ambiente, y el grado de peligro en que se haya puesto la salud de las personas.

Otra cuestión que se plantea es la cuestión de la interpretación que pueda o no hacer el Registrador de la lista de actividades potencialmente contaminantes que figura en el Anexo I de este RD, es decir ¿se trata de una lista abierta o cerrada?, pues se puede dar el caso en que el propietario haya ejercido una actividad no incluida en la enumeración, pero íntimamente relacionada con alguna de ellas y que efectivamente sea potencialmente contaminante del suelo. En principio la lista es cerrada y el Registrador se tiene que limitar a la enumeración detallada que parece bastante exhaustiva, pero solo la práctica revelara si efectivamente quedan actividades potencialmente contaminantes que no se hayan incluido en la misma y que deban recibir el mismo tratamiento.

Por otra parte, parece que esta nota marginal tiene un carácter definitivo, pues no se señala plazo de caducidad a la misma (a diferencia de otras notas marginales de este artículo), lo cual merece por un lado una crítica favorable, pues informará con carácter permanente, advirtiendo que sobre esa finca se ha realizado una actividad potencialmente contaminante, y resulta ventajoso sobre todo si tenemos en cuenta que en muchas ocasiones las consecuencias y perjuicios de una actividad potencialmente contaminante se

perpetúan en el tiempo, e incluso en muchos casos pueden exteriorizarse cuando ya hace tiempo que dejó de ejercerse esa actividad.

Con esta declaración que efectúa el transferente-propietario en la escritura pública, el primero que resulta advertido es el propio adquirente, que ya conoce la situación del suelo que adquiere, evitando de este modo, posibles pleitos posteriores sobre vicios ocultos en el objeto del contrato.

Aunque no se prevé, quizás para poder cancelar esta nota marginal, que advierte de una circunstancia en cierto modo negativa que afecta a la finca, el propietario pueda acudir a la autoridad ambiental competente, con el fin de que inicie un estudio del terreno, declare si es o no un suelo contaminado, y en el caso de que no lo fuera, pueda instar la cancelación de la nota marginal.

Otra opción consistiría en aplicar por analogía, el plazo de caducidad previsto en el art 60 del RD 1093/97 de 4 de Julio, para la notación preventiva de incoación de expediente de disciplina urbanística, que es una anotación preventiva, también con una clara finalidad publicitaria, limitándose a dar a conocer a quien consulta el Registro la situación, en este caso, urbanística de la finca; por esta similitud le podríamos aplicar analógicamente el plazo de caducidad de 4 años a contar desde la fecha de su extensión que prevé el art 60, pudiéndose cancelar por el registrador al transcurrir este plazo.

De todos modos habría que diferenciar la nota marginal que simplemente advierte que en esa finca se ha realizado una actividad potencialmente contaminante, de la nota marginal a que se refiere el punto

tercero de este artículo, que advierte de la calificación de ese suelo como contaminado, pues en este último caso el daño ya ha sido constatado y declarado.

Por último esta obligación de declaración que se impone al propietario en el punto primero de este artículo, tendríamos que relacionarla con la que se impone, en el artículo 3 de este RD, al titular (sea o no propietario del terreno) de la actividad potencialmente contaminante de remitir al órgano competente de la Comunidad Autónoma, en un plazo no superior a 2 años, un informe preliminar de situación para cada uno de los suelos en que se desarrolla su actividad (información que también debería ser comunicada al propietario del terreno, cuando no coincida con el titular de la actividad), de modo que la correspondiente autoridad ambiental, ya tendrá un conocimiento preliminar sobre la situación del suelo antes de iniciar el procedimiento al que se refiere el punto segundo de este artículo que pasamos a analizar, no sin antes destacar que aunque no se prevé, también sería conveniente que el Registrador, una vez practicada la nota al margen de la inscripción, motivada por la declaración del propietario advirtiéndole que se ha realizado una actividad potencialmente contaminante sobre el suelo, lo pusiera en conocimiento del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de modo que ésta reciba información de un mismo suelo por dos vías (titular de la actividad y Registrador), y pueda si lo considera conveniente, iniciar el procedimiento a que se refiere el punto segundo de este artículo que dispone:

*“2-A requerimiento de la comunidad autónoma correspondiente, el registrador de la propiedad expedirá certificación de dominio y cargas de la*

*finca o fincas registrales dentro de las cuales se halle el suelo que se vaya a declarar como contaminado. El registrador hará constar la expedición de dicha certificación por nota extendida al margen de la última inscripción de dominio, expresando la iniciación del procedimiento y el hecho de haber sido expedida la certificación.*

*Dicha nota tendrá un plazo de caducidad de cinco años y podrá ser cancelada a instancia de la Administración que haya ordenado su extensión.*

*Cuando con posterioridad a la nota se practique cualquier asiento en el folio registral, se hará constar en la nota de despacho del título correspondiente su contenido.”*

En este caso es la Comunidad Autónoma la que solicita del Registro una certificación de dominio y cargas de la finca en cuestión, al efecto de poner en marcha el procedimiento que terminará con una resolución administrativa en la que se declarará si el suelo esta o no contaminado.

El Registrador, una vez expedida la certificación que describe cual es la situación de la finca en el Registro, hace constar su expedición, por nota al margen de la última inscripción de dominio, expresando la iniciación del procedimiento.

En este caso la nota marginal, si tiene un plazo de caducidad de cinco años, porque esta nota marginal esta advirtiendo de la iniciación de un procedimiento, por lo que es lógico que transcurridos cinco años desde su iniciación, sino ha recaído resolución administrativa que ponga fin al procedimiento, se cancele; cancelación que será a instancia de la

Administración que haya ordenado su extensión, según el precepto, de modo que si el que esta interesado en su cancelación es el propietario como es lógico( pues la nota marginal esta advirtiendo de la iniciación de un procedimiento que puede declarar su suelo como contaminado), el titular tendrá que solicitar a la Administración que inste su cancelación por caducidad. Aunque si asimilamos esta nota marginal, a la nota marginal de expedición de certificación de cargas en el procedimiento de equidistribución (art 74 a 77 RD 1093/97) también sería posible que transcurridos 5 años desde su extensión, esta nota se pudiera cancelar de oficio por el registrador, (art 353 del RH), sin necesidad de que haya ordenado su cancelación la Administración. Cancelación que se efectuará por otra nota marginal, extendida lo mas cerca posible de la cancelada.

También se dará publicidad de la existencia de la nota marginal que advierta de la iniciación del procedimiento, en la nota de despacho del título que se presente en el Registro, con posterioridad a su extensión, y que pretenda causar algún asiento en el folio registral de la finca afectada, todo con el fin de lograr la máxima publicidad del contenido de dicha nota.

Y entrando ya en el punto tercero y último de este artículo 8 RD 9/2005, dispone: *“3- La resolución administrativa por la que se declare el suelo contaminado se hará constar en el folio de la finca o fincas registrales a que afecte, por medio de nota extendida al margen de la última inscripción de dominio.*

*La nota marginal se extenderá en virtud de certificación administrativa en la que se haga inserción literal de la resolución por la que se declare el*

*suelo contaminado, con expresión de su firmeza en vía administrativa, y de la que resulte que el expediente ha sido notificado a todos los titulares registrales que aparecieran en la certificación a la que se refiere el apartado anterior.*

*Dicha certificación habrá de ser presentada en el Registro de la Propiedad por duplicado, y en ella se harán constar, además de las circunstancias previstas por la legislación aplicable, las previstas por la legislación hipotecaria en relación con las personas, los derechos y las fincas a las que afecte el acuerdo.*

*La nota marginal de declaración de suelo contaminado se cancelará en virtud de una certificación expedida por la Administración competente, en la que se incorpore la resolución administrativa de desclasificación.”*

De modo que este punto tercero del artículo recoge otra nota marginal distinta de las anteriores, en este caso ya ha recaído la resolución administrativa que pone fin al procedimiento y que declara el suelo como contaminado.

El título formal necesario para causar esta nota marginal va a ser la certificación administrativa en la que se inserte literalmente la resolución por la que se declare el suelo como contaminado, haciendo constar expresamente que es firme en vía administrativa y dejando constancia de que dicha resolución ha sido notificada a todos aquellos que tengan algún derecho sobre la finca y que se van a ver directamente afectados por la misma, de modo que si por ejemplo la finca estuviera hipotecada, habría que notificar a la entidad financiera como titular de un gravamen que figura en la certificación y que es

directamente afectado, pues el valor de la finca hipotecada (garantía real) puede verse mermado como consecuencia de la declaración de suelo contaminado.

La notificación se efectuará a todos aquellos titulares registrales que figuren en la certificación de dominio y cargas, pues quienes adquirieron algún derecho sobre la finca con posterioridad a la expedición de la certificación, ya tuvieron la advertencia de la nota marginal que anunciaba la iniciación del procedimiento, y a ellos les corresponderá el estar al tanto del contenido de la resolución con la que se ponga fin al procedimiento, todo ello aplicando por analogía el procedimiento que rige para la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas en el procedimiento de ejecución hipotecaria.

Esta nota marginal que contiene la calificación como contaminado de un determinado suelo, se cancelará por una nueva nota marginal, en virtud de otra certificación expedida por la propia Administración que instó su extensión, en la que se contenga la resolución administrativa que declare que ese suelo ha dejado de tener la calificación de contaminado. Todo ello ocurrirá lógicamente cuando la Administración haya comprobado que, efectivamente, el titular registral ha cumplido con todas las medidas que se decretaron tendentes a la restauración del suelo a su estado primitivo, y que realmente se ha logrado la finalidad perseguida.

## **IV.- CONCLUSIÓN.**

Con este RD 9/2005 se ha logrado por fin instrumentar la publicidad medio ambiental a través del Registro de la Propiedad, y aunque todavía falte precisar determinados aspectos técnico-jurídicos, se ha avanzado muchísimo en la materia.

Es evidente la importancia de la publicidad que puede prestar el Registro de la Propiedad, en relación a las limitaciones medio ambientales de las fincas registrales (base física del Registro), por ello quizás cabría aprovechar la vía abierta por este RD , no solo para informar de la existencia de la calificación de un suelo como contaminado, sino también de otras circunstancias medio ambientales, como los niveles de ruidos, pensemos en las ciudades con grandes zonas de ocio o de espacios rodados en donde el nivel de ruido supera el límite que puede calificarse de medio o normal, o el grado de toxicidad por humos y emanaciones en los terrenos colindantes a polígonos industriales, centrales nucleares etc, o bien las zonas que hayan sido devastadas por incendios forestales, inundaciones ....

El camino esta abierto y el procedimiento en marcha, solo es necesario que la Administración general fije los criterios, niveles y estándares que se consideren máximos permisibles en todas estas circunstancias contaminantes, para que puedan las administraciones autonómicas iniciar los correspondientes

procedimientos sobre aquellas fincas situadas dentro de su territorio que culminen con una resolución de la que dará publicidad el Registro de la Propiedad y será oponible erga omnes, colaborando de este modo el Registro de la Propiedad con el Medio ambiente.

Cierto es que la mayor parte del trabajo en todos estos procedimientos recae en la Administración, lo que supone un mayor coste para la misma, pues será necesario contar con un mayor número de personal, y además personal que tendrá que ser cualificado en la materia. Pero también es cierto que el particular interesado que acude al Registro quiere una seguridad jurídica, una garantía de que efectivamente la finca que adquiere, reúne las condiciones medio ambientales que podríamos considerar aptas, seguridad jurídica que le puede proporcionar el Registro de la Propiedad.

De modo que es necesario buscar una solución que sea capaz de conciliar al mismo tiempo coste, seguridad y garantía. Las soluciones posibles que se nos plantean serían las siguientes:

- a) Sería posible, (pero no viable) exigir en toda transmisión de fincas, como requisito adicional, un certificado de técnico competente, que acredite cuales son las circunstancias medio ambientales de la finca objeto de transmisión. Este sistema tiene en contra que supone un mayor coste para el particular, pues el coste de la certificación tendría que ser sufragado por el vendedor o por el comprador o por los dos conjuntamente, y no sería justo que pretendiendo reducir el coste a la Administración, se le impusiera dicho coste al particular. Del mismo

modo que tampoco tendría sentido que se exigiera dicha certificación en toda transmisión de fincas, pues es posible que una misma finca se transmita varias veces en un periodo corto de tiempo, en el que se presupone que las circunstancias medio ambientales no han variado.

Se podría admitir, no como exigencia pero si como posibilidad que se le ofrece al interesado, que el titular registral de una finca pudiera aportar al Registro de la Propiedad una certificación de técnico competente (sufragada por el titular), con el fin de que conste en el Registro que su suelo no esta contaminado y que reúne unas condiciones medioambientales aptas, con la consecuencia lógica de un aumento del valor del terreno.

- b) Otra solución posible, que tampoco deja de tener críticas, sería exigir un seguro obligatorio, similar al seguro decenal exigido por la Ley de 5 de Noviembre de 1999 de Ordenación de la Edificación, que en nuestro caso cubriría los posibles daños medio ambientales, de modo que sería la compañía aseguradora quién contaría con un técnico medio ambiental que emitiera su informe sobre las circunstancias medio ambientales de la finca en cuestión. En este caso el coste lo sigue teniendo el particular, pues tendrá que contratar un seguro obligatorio, y además será difícil que las compañías aseguradoras quieran asumir el riesgo de cubrir los daños medio ambientales, dada su difícil cuantificación, y por lo general su elevado importe.
  
- c) La otra solución posible, que actualmente se esta poniendo en funcionamiento en España y que esta dando buenos resultados, es la

Oficina de Información medio ambiental del Registro, oficina independiente del Registro de la Propiedad pero conexas con el mismo.

Del mismo modo que en determinados Registros existen Oficinas Liquidadoras, que se encargan de la liquidación y recaudación de los impuestos de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y de los impuestos de sucesiones y donaciones, se pretende que también en todos los Registros de España existan Oficinas de Información Medioambiental. De modo que en un mismo lugar se pueda obtener toda la información jurídica y ambiental de una finca concreta y determinada.

La información medio ambiental viene suministrada por las Administraciones de Medio Ambiente de las distintas Comunidades Autónomas. Éstas proporcionan a la Oficina de Información Medio Ambiental, mapas de su respectivo territorio en donde se señalan las zonas inundables, devastadas por incendios, nivel de contaminación atmosférica, vías pecuarias, etc, y aplicando sobre estos mapas las bases gráficas del Registro, nos permiten situar una finca determinada en el mapa suministrado, permitiendo automáticamente conocer cuales son las circunstancias medio ambientales de la finca.

Este sistema proporciona todas las ventajas, con que no cuentan los anteriores, pues supone una colaboración entre Administración y Registro, con el mínimo coste para el particular y la mayor seguridad, además de hacerse efectivo el principio de acceso a la información medio ambiental.

Destacar que este sistema resulta perfectamente compatible y en el futuro estaría absolutamente conectado, con el sistema que hemos estudiado de notas marginales en el folio registral de la finca cuyo suelo ha sido declarado contaminado, o que ha sido devastado por un incendio etc, pues se trata de una información adicional que puede obtener el particular en tanto no haya una resolución administrativa que sea firme, que declare el daño sufrido en una determinada finca por una actividad potencialmente contaminante o una catástrofe natural etc en cuyo caso ya constaría al margen de la inscripción de la finca a que se refiera.

Hasta ahora en materia medio ambiental se había funcionado a impulso de las Directivas comunitarias, sin embargo este sistema merece un reconocimiento mayor, pues obedece a un impulso interno, basado en las necesidades medio ambientales y en la necesidad de satisfacer el derecho que todos los ciudadanos tienen a conocer la información ambiental. Todo ello se debe a que por fin se ha empezado a asumir el hecho de que la política ambiental es un política aplicable y exigible que requiere la colaboración de todos para hacerla efectiva.

Belén Gomez Valle