

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MEDIO AMBIENTE: ORDEN Y PROGRESO

1º INTRODUCCIÓN

2º PUBLICIDAD REGISTRAL

3º TRES DIMENSIONES DE PROTECCIÓN MEDIO AMBIENTAL

- A) Institucional: ámbito material
- B) Como Oficina: delimitación física de la finca (geo-base).
- C) Como Conjunto de libros

1º INTRODUCCION

Para mi es un atrevimiento hablar en este foro de la protección del medio ambiente. Se que esta no es una tarea fácil, que requiere cierto espíritu Quijotesco y unas grandes dosis de ilusión por un mundo mejor, pero sobre todo, y por eso me alegro de que esta maravillosa ciudad haya sido elegida como sede: FORTALEZA (de ánimo).

Las sociedades, en general, una vez que han visto cumplido unos niveles mínimos de bienestar, quieren más...

Un buen número de Estados están incluyendo el DESARROLLO SOSTENIBLE entre sus prioridades por razones de justicia social. En la actualidad la protección del medio ambiente ha pasado a un primer plano en una sociedad como la nuestra debido a que después de abordar el proceso de industrialización y urbanización padece la destrucción del medio natural en el campo y la ciudad.

Se trata de colaborar hasta el límite de nuestras posibilidades con el Estado para lograr el establecimiento de modelos de convivencia en los que la sostenibilidad y la justicia social sean columnas fundamentales. Para ello es preciso tener presente dos cuestiones:

1. La revalorización del principio de la “calidad de vida” frente al del” nivel de vida” y
2. Que el mundo jurídico intente disciplinar las relaciones sociales en función de los cambios ambientales.

El medio ambiente ha pasado de ser un bien libre y gratuito sujeto a un abuso permanente a tener la consideración de bien digno de ser tutelado jurídicamente por la constante degradación del mismo.

No obstante, autores como Martín Mateo considera positiva la concienciación social de los problemas del medio ambiente, pero existe el riesgo de que ello no pase de ser una simple moda transitoria que oculte un auténtico entramado de intereses en juego.” A la postre, la adopción o no de soluciones concretas constituirá el objeto de decisiones sociales basadas como siempre en criterios ideológicos o valorativos. Estamos, pues, en presencia de cuestiones de índole necesariamente política o que puede aparecer enmascarado en otro tipo de consideraciones.”

También es necesario que abordemos el tema con tenacidad, ya que el Derecho ambiental esta en constante evolución, y las normas e instituciones que lo contemplan pueden quedar obsoletas, lo que nos exige una labor de formación continua en todos los ámbitos, pues una de sus características es la transversalidad y presencia en todas las políticas sectoriales.

Y es que el medio ambiente se define jurídicamente como: “El entorno natural merecedor de protección jurídica con la finalidad de transmitirlo a generaciones futuras. El Derecho a su disfrute y el deber de su conservación esta reconocido constitucionalmente

como Derecho y deber de sus ciudadanos. Constitucionalmente también se establece la obligación de los poderes públicos de velar por la utilización racional de los recursos naturales y de defender y restaurar el medio ambiente” (ART. 45 .CONST. Y STC 26-6-95).

El reto de los Registradores de la Propiedad consiste fundamentalmente, como veremos, en colaborar con la Administración para superar las asimetrías de la información que se producen en esta materia. Se trata de dar a conocer al posible adquirente de una finca no sólo su situación jurídica sino también su situación medio ambiental “estado de salud”: contaminación, impacto ambiental, reforestación, cumplimiento de sanciones...).

2º PUBLICIDAD REGISTRAL

Soy consciente de las dificultades, a priori, que puede plantear las relaciones entre medio ambiente y Registro de la Propiedad. Sobre todo, si entendemos el Registro como una Institución de Derecho Privado a cargo de Juristas y la protección del medio ambiente como una cuestión propia de sectores ecologistas y, por tanto, más propia de políticas públicas. Sin embargo, el enorme dinamismo del mundo en el que vivimos aproxima sectores que tradicionalmente estaban separados.

Instituciones que se mantenían al margen de este tipo de necesidades sociales, hoy pueden ser instrumentos idóneos para dar una información veraz, actualizada, ordenada y sistemática de las limitaciones medio-ambientales sobre el territorio. El aumento de información en el tráfico inmobiliario –tanto cuantitativa como cualitativa-y facilitar su acceso contribuye poderosamente a la consolidación de una conciencia ambiental. El Registro de la Propiedad, como veremos, cuenta con recursos humanos ,jurídicos y tecnológicos suficientes para introducir progresivamente las limitaciones medio-ambientales que afectan a la finca ayudando con su publicidad a reforzar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario y, por tanto, la PAZ SOCIAL.

Tenemos, por tanto, el deber de utilizar la mejor tecnología existente y destinarla a la protección medio ambiental, pues no vale el desarrollo económico a cualquier precio, sino que el progreso de un país debe estar presidido por el orden ,por la SOSTENIBILIDAD. Por ello, cada vez más, los países incluyen entre sus prioridades la protección ambiental, debido, entre otras cosas, a que las nuevas técnicas nos permiten una utilización más racional de los recursos naturales.

Son múltiples los factores de índole práctico que exigen una mayor protección e información medio ambiental en el tráfico jurídico inmobiliario.

Entre otros podemos distinguir:

- 1) Un extraordinario crecimiento demográfico en determinados lugares del planeta en condiciones infrahumanas. Kofi Annan emitió un mensaje con motivo del Día Mundial del Ambiente (5 de junio de 2005) manifestando su preocupación sobre las frías cifras de que en los próximos 25 años casi todo el crecimiento demográfico tendrá lugar en las ciudades ,en su mayor parte en los países menos desarrollados.” Para el 2030 más del 60 % de la población mundial vivirá en zonas urbanas, alertó. Un programa de urbanización tan rápido plantea problemas importantes desde la pobreza y el desempleo hasta la criminalidad y la drogadicción. Uno de cada tres habitantes de zonas urbanas vive en tugurios ,y son demasiados los pueblos y la

ciudades en crecimiento en que son escasas las salvaguardas medio ambientales y sin planificación. Advirtió, que en vista de esta creciente concentración humana en las ciudades y los pueblos, el mundo no alcanzará el objetivo del milenio, a menos que la planificación ambiental se incorpore a todos los aspectos de la gestión urbana. Como alternativa la organización de las NN.UU propone crear ciudades respetuosas con el medio ambiente (Ciudades Verdes).

- 2) Intensificación de la competencia, lo que implica la necesidad de las grandes empresas de emitir gases contaminantes y residuos tóxicos para aumentar su productividad por las exigencias lógicas de una economía de mercado. En Europa, la erosión del suelo, la acidificación, la contaminación por metales preciosos, plaguicidas, contaminantes orgánicos, nitratos, fosfatos, compactación del suelo, salinización, encharcamiento... esta en continuo crecimiento.
- 3) Hoy se produce mas riqueza, pero también mucho más hombres quieren participar en su distribución. Lo cual dificulta saber exactamente el número de patologías medio ambientales que se están produciendo para mejorar el “nivel de vida” de unos pocos en perjuicio de la” calidad de vida” de todos.
- 4) El clima moral de la sociedad ha cambiado radicalmente lo cual es negativo siempre que ello implique una irresponsabilidad y falta de compromiso en temas medio ambientales.
- 5) Un mayor número de fincas sujetas a este tipo de limitaciones. En septiembre de 2001, por ejemplo, se firmó la “Declaración de Lille” en la que se refleja la decisión de desarrollar por parte de los países y regiones Europeas, con el apoyo de la Unión Europea y de la Asociación Europea de Vías Verdes una “Red Verde Europea” reservada a desplazamientos no motorizados y basado, como elemento principal, en las Vías Verdes y Vías Pecuarias, en combinación con otras estructuras viarias. Este Proyecto (REVER- MED (Red verde mediterránea) tiene como objeto desarrollar una Red Verde de más de 10000 Km. a través de Portugal, España, Francia e Italia. A España le corresponden 4538 Km. Existe también el Proyecto REVER- AMNO cuyo objeto es el mismo pero sobre regiones y áreas metropolitanas del Noroeste de Europa. En la actualidad se esta trabajando para que la información registral incluya las también las Vías Pecuarias.
- 6) Agotamiento, sobre todo en las grandes ciudades, del suelo construible debido fundamentalmente a la expansión generalizada del fenómeno inmobiliario, lo que acrecienta el riesgo de construir y celebrar transacciones sobre un suelo de dudosa calidad medio ambiental. Por ejemplo, recalificación urbanística de suelo destinado anteriormente a uso industrial.
- 7) Una información medio-ambiental inexistente en el tráfico jurídico inmobiliario.
- 8) Consolidación del crédito hipotecario como elemento clave de nuestro sistema económico-financiero.
- 9) Según manifiestan autores como Martínez Calcerrada, “tradicionalmente los bienes ambientales han sido considerados como cosas comunes y, por consiguiente, gratuitas, lo que ha provocado, tanto en los productores como en los consumidores un ilimitado y desordenado uso de los mismos, que ha dado lugar a alteraciones externas determinantes de la crisis ambiental”.

En definitiva, hay que avanzar en un mejor ordenamiento territorial y una mayor transparencia en la propiedad de la tierra y sus limitaciones, para ello es necesario el establecimiento de normas y leyes ambientales que racionalicen en mayor o menor medida el uso de los recursos naturales.

A esta idea responde la conclusión número 4ª párrafo 2 y 3 del III Encuentro de Derecho Registral celebrado en Santa Cruz de la Sierra (Bolivia) los días 2 al 6 de mayo de 2005 cuando dice:” La aplicación de las tecnologías posibilita que se hagan constar en el Registro toda clase de datos relacionados con los Derechos y los fines sobre los que recae, y consecuentemente la publicidad comprenda la totalidad de la información territorial acerca del dominio inscrito.

El requerimiento imprescindible para que el Registro pueda convertirse en un CENTRO DE INFORMACIÓN DE DATOS, no solo jurídicos sino también urbanísticos y medio ambientales que afecten a las fincas, mediante la creación de unas bases gráficas que permitan su correcta ubicación e identificación.”

Por estas razones, entiendo, hoy más que nunca se hace necesario, a través de la correspondientes modificaciones legislativas, ofrecer al consumidor un alto nivel de información sobre la situación física y jurídica de la finca que pretende adquirir, pues sería una irresponsabilidad admitirlas en el tráfico jurídico inmobiliario sin un conocimiento exacto de su situación medio-ambiental. La información registral debe ampliar su ámbito al “ESTADO DE SALUD” de la finca.

TRES DIMENSIONES DE PROTECCIÓN

El Registro de la Propiedad puede satisfacer perfectamente estas necesidades atendiendo a sus tres concepciones tradicionales señalas por Roca Sastre:

- Como Institución.
- Como Oficina Pública.
- Como Conjunto de libros.

A-**INSTITUCIONALMENTE**, el Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o la anotación de los actos y contratos relativos al dominio de los inmuebles y demás derechos reales establecidos sobre los mismos, según el artículo 1.1 de la Ley Hipotecaria, contribuyendo de forma decisiva a suministrar seguridad jurídica(art.9.1 CE) al tráfico inmobiliario.

Por los factores anteriormente expuestos hoy más que nunca el tráfico inmobiliario necesita de un presupuesto: **CERTIDUMBRE**.

La incertidumbre y el desorden produce falta de progreso para cualquier país.

La publicidad registral, por el contrario, dota de certidumbre y orden a las relaciones jurídicas, pues la misma implica una presunción de veracidad proporcionando la **VERDAD OFICIAL** .Su finalidad primordial es dar seguridad al que adquiere algún derecho sobre bienes inmuebles. El adquirente tiene la certeza de que lo publicado por el Registro es la verdad oficial y como titular queda plenamente protegido por ella.(registro de fe pública).

La inscripción en el Registro tiene importante efectos jurídicos derivados de la aplicación correcta por parte del Registrador de los principios hipotecarios, los cuales son de indudable eficacia en la configuración de políticas públicas. Esto implica para un Estado de Derecho unos beneficios significativos que, considero, son los siguientes:

- I. Facilita el crédito territorial.
- II. Asegura el cobro de los impuestos a través de las oficinas liquidadoras.
- III. Agiliza la ejecución de las resoluciones judiciales.
- IV. Controla el crecimiento urbanístico de las ciudades.
- V. Vela por el cumplimiento de la normativa agraria.
- VI. En definitiva, reconoce y protege jurídicamente la propiedad privada y hace posible el cumplimiento de su finalidad social de la misma, en concordancia con el artículo 33 de la Constitución Española, cuando dice “Se reconoce el Derecho a la propiedad privada y a la herencia .La función social delimitará el contenido de estos derechos”.

No veo, por tanto, obstáculo para que igualmente garantice el cumplimiento de la normativa medio ambiental y la publicidad registral se amplíe este tipo de limitaciones.

AMBITO MATERIAL: objeto

Uno de los problemas más importantes que plantea el medio ambiente es la naturaleza jurídica de las limitaciones que recaen sobre la propiedad .La doctrina discute si realmente estamos ante servidumbres, límites, limitaciones o delimitaciones .La cuestión no es pacífica aunque hay cierta tendencia a considerarlas como: **LIMITES INSTITUCIONALES DE INTERES PÚBLICO POR RAZÓN DE SU DESTINO** (igual que las urbanísticas).

En cualquier caso, lo que sí está claro es su origen legal, por lo que, siguiendo la clasificación de CHICO y BONILLA estaríamos dentro de los Derechos que no necesitan ser inscritos por tener una publicidad superior a la que el Registro le puede proporcionar .Sin embargo, ello no implica que no puedan ser inscritas y que la falta de inscripción implique la inexistencia de las mismas (inoponibilidad).

Por su parte, Tribunal Constitucional en S del 26-6-1995 analiza de donde puede provenir la perturbación de ese entorno social o ese medio ambiente y, por tanto, cual puede ser la estructuración del ilícito .Lo que determina el funcionamiento de la tutela ordenadora “el medio ambiente, tal y como ha sido descrito, es un concepto nacido para reconducir a la unidad los diversos componentes de una realidad en peligro. Si este no se hubiera presentado resultaría inimaginable su aparición por meras razones teóricas, científicas o filosóficas ni por tanto jurídicas .Los factores desencadenantes de ese peligro o agresión, han sido y son:

1. La erosión del suelo.
2. Su deforestación y desertización.
3. La contaminación:
 - a) de las aguas marítimas, fluviales, y subálveas;
 - b) de la atmósfera por efecto pernicioso de los humos, emanaciones, vertidos y residuos.
4. La extinción de especies enteras o la degeneración de otras.
5. La degradación de la riqueza agrícola, forestal, pecuaria, o piscícola.
6. La contaminación acústica y tantas otras manifestaciones que van desde lo simplemente incomodo a lo letal, con una incidencia negativa sobre la salubridad de la población en la inescindible unidad psicosomática de los individuos”

Los daños que se producen como consecuencia de aquellas actuaciones pueden ser de dos tipos:

- A. Corporales, referidos fundamentalmente al fallecimiento, enfermedades y lesiones.
- B. Materiales, menoscabos patrimoniales que se producen en el patrimonio de una persona como consecuencia del siniestro.

El perjuicio se puede manifestar tanto en el "lucro cesante" como en el "daño emergente", y el objeto del mismo puede ser; la integridad de la persona agredida, la conducta social, y la propiedad privada.

Es precisamente este último, en el que tiene un mejor encaje la tutela del medio ambiente, pues la propiedad privada sufre la mayoría de las agresiones que se producen en este campo.

No obstante, siguiendo a Luis Martínez- Calcerrada podemos distinguir varias clases de propiedad privada:

1. Propiedad inmobiliaria. Dentro de la propiedad privada es una especie básica que se descompone en propiedad rústica o urbana, según se refiera a predios campesinos o, predios derivados de las construcciones o, edificaciones idóneas para su habitabilidad o aprovechamiento distinto de lo que es la explotación agraria de cualquier predio rústico.

Este tipo de propiedad se ve afectada por tres tipos de agresiones:

1 °A. materiales .Son los derivados de la erosión del suelo, de su deforestación y desertización, la extinción de especies enteras o la degeneración de estas y la llamada degradación de la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola.

2°.A. atmosféricas. Proviene de la alteración de la atmósfera envolvente de esa propiedad y que producen efectos perniciosos por la expulsión de humos, emanaciones u otros vertidos o residuos.

3°.A. contaminantes. Se refieren a aquellos efectos nocivos que se producen por el despliegue de una actividad, y causan un efecto damnificante a la propiedad. Dan lugar a la responsabilidad objetiva basada en el principio de "quien contamina paga (polluter pays).

B-Como OFICINA REGISTRAL, el Registro de la Propiedad tiene una sede geográfica. Debe estar instalada en la capital del distrito hipotecario, que normalmente coincide con las cabezas de partido judicial, que políticamente se haya establecido por el Ministerio de Justicia, a propuesta de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

La competencia de las mismas es territorial como se desprende del artículo 2.2 de la ley hipotecaria cuando dice:"las expresadas inscripciones o anotaciones se practicarán en el registro donde radiquen los inmuebles".

El lugar donde radique la finca cuya mutación jurídico real se pretende inscribir determina la competencia de la oficina registral. La competencia territorial, al igual que en Brasil, fortalece enormemente la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario. Es la característica más importante pero existen más:

1° Estas oficinas están interconectadas para facilitar el acceso a la información dotando de mayor agilidad y seguridad al tráfico. La integración tiene su origen en la Ley 24/ 2001.

2° Participación aproximada de 16000 personas en su gestión (1000 son Registradores y 15000 empleados)

3° Un número de 885 oficinas registrales repartidas por 500 localidades de toda la geografía española

4º Finca registral con un número y unos datos exclusivos y excluyentes, que le atribuyen lo que se ha denominado el “DNI” de la finca.

5º Informaciones veraces sobre el tráfico jurídico recogidas, a través de diferentes asientos registrales, en casi 990.000 tomos registrales con un total de más de 500 millones de páginas en la actualidad digitalizados por la Empresa Soluciona cuyo coste ha sido sufragado por el Colegio de Registradores en su totalidad lo que ha supuesto una inversión de 30 millones de euros en tres años y medio

6º Los gastos necesarios para la instalación, funcionamiento y conservación de los Registros, conforme al principio de autofinanciación, son de cargo del Registrador, el cual responde del perfecto funcionamiento de la misma y de su adaptación a las nuevas necesidades propias de la Sociedad de la Información (geo-base, geo-valor, firma electrónica, intranet, publicidad formal por internet en menos de 24 horas...)

Todo esto implica una serie de ventajas como so las siguientes:

1º: Simplificación de trámites y eliminación de tortuosas esperas para el ciudadano.

2º, Modernización de los criterios de gestión

3º Disminución de los costes transaccionales y reducción a medio plazo del soporte- papel una vez que se consolide el documento electrónico. (lo cual es también interesante en la protección del medio ambiente)

4º. Rapidez de acceso a una información actualizada, ordenada y veraz sobre el territorio a través de Internet, como es el caso de FLOTI y FLEI.

5º En definitiva, facilita que la Administración controle la ordenación del territorio y se dirija por medio de la titulación formal procedente(Art.3 LH) al titular de una oficina indicándole que en un determinado territorio incluido dentro de su distrito hipotecario se ha producido o se esta produciendo cualquiera de las agresiones indicadas anteriormente y establecer sus consecuencias jurídicas. El Registrador, una vez calificado el documento y practicado el asiento correspondiente tiene que poner en conocimiento de los usuarios la correspondiente información medio-ambiental de la finca a través de los medios de publicidad formal del registro de la propiedad.

Para B. ARRUÑADA las oficinas registrales funcionan, en la práctica, como lo hacen los “centros de costes” de una gran compañía: su responsabilidad alcanza sólo a la organización de los recursos, no a las variables comerciales como ocurre, por el contrario, con los”centros de beneficios”.

En la actualidad existen una serie de oficinas piloto que trabajan en este tema en virtud de los Convenios celebrados entre el Colegio de Registradores (Decanatos territoriales) y las CCAA correspondientes. Entre estas oficinas podemos destacar: Mataró, Tacoronte, Priego de Córdoba...

CONJUNTO DE LIBROS

Siguiendo a J. Delgado por las relaciones existentes con el Registro de la propiedad inmobiliaria las más importantes son. :

1º. Por ser agresiones o divisiones materiales que pueden acceder al Registro han de ser conocidas en tráfico jurídico inmobiliario.

a) Por división de terrenos (Arts. 24 y 25 de la L .E .A de 4 de julio de 1995)

b) Suelos Contaminados (Arts.27 y 28 de la Ley de Residuos de 21 de abril de 1998)

c) Declaración de Impacto Ecológico en los proyectos de actuación territorial en los espacios naturales protegidos canarios... (Art.26 del Real Decreto Legislativo de 8 de mayo de 2000).

2º Por encerrar un procedimiento de deslinde de terrenos públicos o privados o/e inmatriculaciones que el Registrador ha de controlar y publicar:

- a) Procedimiento de deslinde de bienes patrimoniales (Arts 50 y ss de la Ley de Patrimonio.
- b) Procedimiento de deslinde de bienes demaniales correspondientes a:

1º. Dominio público marítimo terrestre (Arts 11 y ss de la Ley de Costas)

2º. Montes Públicos (Art 21 de la Ley de Montes)

3º. Vías Pecuarias (Art. 8 de la Ley de Vías Pecuarias)

c) Procedimiento de inmatriculación y exceso de cabida de fincas colindantes con:

1º Montes (Art 22 de la ley de Montes)

2º Costas (Art. 15 y 16 de la ley de costas)

3º Por implicar medidas de carácter preventivo o represivo que el Registro ha de publicar:
1º Inicio de los expedientes de disciplina medio-ambiental (Art. 56 y ss del RHU.)

2º Imposición de obligaciones (Art. 73 RHU)

3º Imposición de Sanciones.

4º Interposición de demanda contra actos de la Administración en materia medio-ambiental.

4º Por tratarse de aprovechamientos especiales o usos privativos del dominio público obtenido por autorización o concesión administrativa (Art. 15 de la Ley de Montes y 59 de la Ley de Aguas.

Estas situaciones accederán al Registro a través de documentación (, Art. 3 LH) en cuya virtud se practicarán los asientos registrales que examinaremos a continuación. (Art. 41 RH) una vez calificada por el Registrador. (Art. 18 LH)

6º.D) LAS LIMITACIONES MEDIO-AMBIENTALES: ASIENTOS REGISTRALES. EFECTOS Y DURACIÓN

1º-Notas Marginales.

-Supuestos: Suelos contaminados, Declaración de Impacto Ecológico, Repoblación forestal, Deslinde de Terrenos, imposición de sanciones y obligaciones en expedientes administrativos de disciplina ambiental

.Efectos: el adquirente tiene conocimiento (publicidad noticia) de la situación medio-ambiental de la finca por el simple hecho de consultar el Registro. La no extensión de la nota no implica que no exista la limitación medio-ambiental.

- Duración: Vigencia indefinida, salvo excepciones

- Regulación: Este tipo de asiento recogido en la enumeración genérica del artículo 41 del RH encuentra su concreción en los artículos 73 y 74 del RD de 4 de julio cuando se trata de limitaciones urbanísticas.

2º- Inscripción.

- - - Supuestos: Deslindes de bienes patrimoniales, demaniales, vías pecuarias, Inmatriculaciones de terrenos colindantes, Excesos de Cabida, Expropiaciones, Aprovechamientos especiales o usos privativos del dominio público
- - - Duración: Indefinida, salvo en el caso de las autorizaciones y concesiones en cuyo caso depende de la caducidad de estas.
- - - Efectos: La protección que aquí brinda el Registro es absoluta, estemos o no ante terceros protegidos por el artículo 34 de la ley hipotecaria.

3º Anotación Preventiva: (nota de expedición de certificación)

-Supuestos: Iniciación de los expedientes de disciplina urbanística, demandas interpuestas en procedimientos civiles o contenciosos-administrativos.

-Efectos: Enervación de la fé pública registral y conversión en inscripción definitiva de la resolución recaída en el procedimiento con cancelación de los asientos posteriores.

-Duración: - 4 años prorrogables por uno más

- 4 años prorrogables por iguales periodos

-Regulación: Art 42.1 LH, 139 RH, 56 y ss del RD 1997.

EL REGISTRO DE LOS DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADEROS

Se está transmitiendo la idea (no se si demasiado certera) de que el calentamiento global del planeta influye directamente en determinados desastres naturales, entre ellos el incremento de los huracanes, tifónes...

Por lo que ,debido a su trascendencia, haré una breve exposición sobre la comercialización de los derechos de emisión de CO2 y su inscripción en el Registro.

El Protocolo de Kyoto se adoptó en 1997 en el marco de la tercera conferencia de las Naciones Unidas sobre el Cambio Climático. La importancia del Protocolo radica en que, precisamente, establece límites a las emisiones de gases de efecto invernadero en los países industrializados y paliar con ello el calentamiento global. En virtud del protocolo la Unión Europea se comprometió a reducir sus emisiones de seis de esos gases de efecto invernadero en un 8% durante el periodo entre el 2008 y 2012 en comparación con sus niveles del año 1990. Para que resultase menos onerosa su aplicación admitió una serie de "mecanismos de flexibilidad" entre los cuales esta la comercialización de los Derechos de Emisión convirtiéndose estos en activos económicos de la empresa. Por tanto, en la actualidad las empresas pueden comercializar con las cuotas de emisión que previamente le

han sido asignadas por las Autoridades de su Estado. Estas cuotas se denominan "contingentes", "permisos" o "topes". Las empresas pueden superar las cuotas de emisión, previamente asignadas, bajo la condición de que encuentren en el mercado otras empresas que hallan emitido una cantidad de gases inferior a la que le corresponde y que, por consiguiente, puedan y estén dispuestas a transmitir sus cuotas sobrantes.

El SECE (SISTEMA EUROPEO DE COMERCIO DE EMISIONES) se constituyó mediante la publicación de la Directiva 2003/87/CE sobre comercio de emisiones de CO₂, que fijó para el uno de enero de dos mil cinco el comienzo actividades del mercado. El 27 de Octubre de 2004 se publicó la directiva 2004/101 conocida como la directiva "de enlace" pues tiene por objeto armonizar el SECE con el sistema de protocolo de Kioto. La directiva SECE fija:

1°. Tanto el reparto de emisiones entre los distintos países a través de los planes nacionales de asignación (PNA), como sanciones en caso de incumplimiento,

2°. El Registro de los Derechos de emisión, el cual implica:

- A) Imponer a los titulares de las instalaciones emisoras contar con un permiso que autorizará un cierto nivel de emisión con obligaciones correlativas de seguimiento y notificación de las emisiones a un organismo nacional de registro de derechos de emisión. Estos Registro están intercomunicados con un administrador central, el Registro Europeo de Obligaciones Contaminantes (EPER), que comprobará que no se dan irregularidades en las transferencias de los derechos de emisión entre países.
- B) Los derechos de emisión concedidos por los planes nacionales de asignación serán transmisibles y los estados miembros deben verificar los datos sobre las emisiones notificados por los titulares de instalaciones residentes en su territorio. Si la verificación no es satisfactoria, o si el administrador central notifica alguna irregularidad en las transacciones, se impedirá ese titular nuevas transferencias de derechos de emisión.
- C) Este Registro, en definitiva, tendrá una base de datos electrónica que le permitan realizar el seguimiento de la expedición, titularidad, transferencia y cancelación de los derechos de emisión, garantizando igualmente el acceso del público a la información, como la confidencialidad y el respeto de las obligaciones derivadas del protocolo de Kioto..
- D) Este Registro de Derechos de Emisión de CO₂, abre la puerta a un mercado que se valora en unos 10.000 millones de euros. Esto obliga a abrir 819 cuentas correspondientes a otras tantas instalaciones y que suman 175 millones de toneladas de CO₂ que España tiene asignadas. La asignación por trienio 2005 a 2007 es de 500 millones de toneladas. . A partir de ahora cada compañía tiene asignados unos derechos de emisión los cuales deben anotarse en el Registro Nacional de Derechos de Emisión de Dióxido de Carbono (CO₂).

Infraestructura que puede ser asumida por el Colegio de Registradores sobre la base de contar, como dijimos

anteriormente, con recursos humanos ,materiales y tecnológicos suficientes para dotar de seguridad jurídica a lo que algunos han denominado “el comercio del aire caliente”.

REFLEXIÓN

Por tanto, considero:

1º Que este triple ámbito en el que se mueve el Registro de la Propiedad (institución, oficina, conjunto de libros) facilita enormemente a la Administración de un país, en el ejercicio de sus políticas públicas, controlar la ordenación del territorio, su legalidad y dotar de una mayor y mejor transparencia a la tenencia y propiedad de la tierra lo que contribuye decisivamente no solo a la seguridad jurídica sino también al orden y progreso de una nación.

2º Igualmente la existencia de Instituciones de carácter jurídico que se preocupen en la actualidad por la protección del medio ambiente aporta una mayor racionalidad en el uso de los recursos naturales.

3º La publicidad registral de las limitaciones medio ambientales beneficia a todos, pues aunque pueden existir intereses económicos en mantenerlas ocultas ,es cierto, que el transmitente de hoy(no desee la publicidad) sea el adquirente del mañana(que quiera conocerlas).

4º La excesiva y descontrolada urbanización sobre todo en las costas ha supuesto la desaparición de los frenos naturales como son las dunas, los manglares, los corales y la vegetación propia de la zona, frenos naturales que han sido sustituidos por el cemento.

Dice Julián Marías en su obra LA JUSTICIA SOCIAL Y OTRAS JUSTICIAS lo siguiente:”Si los ecólogos o, como también se llaman en inglés ,environmentalist, supieran bien de lo que hablan ,habrían elegido como su lema una tesis formulada en español hace sesenta años ,en LAS MEDITACIONES DEL QUIJOTE, de JOSE ORTEGA Y GASSET ,y que dice:”Yo soy yo y mi circunstancias ,y si no la salvo a ella no me salvo yo “...”la circunstancia es el mundo que me rodea ,el mundo físico, el medio natural y no menos el mundo humano hecho por mi...Pues bien, la polución afecta ,al mundo físico, agua, ríos ,mares ,a los bosques ,a la tierra...hay también la polución del mundo social, del mundo histórico ,del cuerpo humano ,si tengo gravísimos errores o ignorancias tengo una gravísima polución mental, pero la más grave es la que afecta a mis proyectos y... desvirtúa todas las posibilidades que pueda tener.”

Es por lo que pienso que hoy más que nunca todos formamos parte del medio ambiente.

Muchas Gracias

Francisco de Asís Palacios Criado. Registrador de Priego de Córdoba (Vocal de medio ambiente)

BIBLIOGRAFIA

- LIBRO DE” PRACTICA REGISTRAL” DE LUIS FRANCISCO MONREAL VIDAL(5ª EDICION)
- ESTUDIOS JURIDICOS EN HOMENAJE AL PROFESOR LUIS DIEZ-PICAZO
- LIBRO SOBRE “DERECHOS REALES Y DERECHO HIPOTECARIO” DE MANUEL PEÑA BERNALDO DE QUIROS(3ª EDICIÓN)
- COMENTARIOS A LA CONSTITUCION ESPAÑOLA DE F. GARRIDO FALLA(3º EDICIÓN AMPLIADA)
- INFORME DE 2003 SOBRE MEDIO AMBIENTE EN ANDALUCIA
- PAGINA WEB WWW.CADRI.ORG
- LA JUSTICIA SOCIAL Y OTRAS JUSTICIAS DE JULIAN MARIAS EDITORIAL DE MAYO DE 1979