



El pasaporte ambiental del predio

Passaporte ambiental do prédio

Contributo do Registo Predial Eletrónico para a transição ecológica

Contribución del Registro de la Propiedad para la transición ecológica





El Pasaporte Ambiental de las fincas

El 17 de febrero de 2023 se celebró en el Instituto Jurídico de la Facultad de Derecho un encuentro científico internacional, con unas seis horas de ponencias y debates, con participantes de Portugal y España, sobre la contribución del Registro de la Propiedad Electrónico a la transición ecológica.

El evento, titulado "Pasaporte Ambiental de la finca", fue el resultado de una organización conjunta del Instituto Jurídico de la Facultad de Derecho de la Universidad de Coimbra y el Instituto de los Registros y del Notariado, con el apoyo de la Asociación Europea de Registro de la Propiedad y del Colegio de Registradores de España (véase el programa más abajo).

En el contexto de la Ley Climática de Portugal (Ley n.º 98/2021, de 31 de diciembre), que marca la asunción de responsabilidad del Estado portugués por la contribución de nuestro país en la prevención y adaptación al cambio climático, y considerando también la Estrategia Europea de Biodiversidad (COM/2020/380 final) y la futura Ley Europea de Restauración de la Naturaleza (COM (2022) 304 final 2022/0195 (COD), que exigen un conocimiento sólido y efectivo del territorio nacional, en línea con el principio de conocimiento y ciencia que debe informar toda acción pública (según el artículo 4.º/c) de la Ley Marco Ambiental de Portugal n.º 19/2014),

Se presentan las siguientes CONCLUSIONES que aspiran a proporcionar simultáneamente directrices de política legislativa:

Conclusión 1

Teniendo en cuenta que el Registro de la Propiedad es un centro electrónico de información jurídica relativa al suelo, si además empieza a incorporar también el estado ambiental del suelo, puede contribuir de forma determinante a la transición ecológica y energética en curso.

Conclusión 2

La experiencia española en la prevención de la contaminación y rehabilitación de suelos mediante la adición de capas de información registral relevante sobre la situación ambiental de los Suelos demuestra que la ampliación de las competencias de los registradores de la propiedad es una solución lógica y eficaz. En efecto, ampliar las competencias garantiza el respeto de las funciones socioambientales de la propiedad, operacionaliza las obligaciones internacionales de los Estados y, al mismo tiempo, refuerza la transparencia y estabilidad del tráfico jurídico inmobiliario.

Conclusión 3

La interpretación sistemática de la legislación vigente, en el contexto del Pacto Ecológico Europeo, ya proporciona fundamentos normativos para situar el registro de la propiedad como soporte privilegiado de información ambiental, bien a través de datos relativos a la identificación física y económica del suelo, bien a través de la publicidad de nuevos derechos, gravámenes o cargas. Dar a conocer información ambiental no deja de ser una difusión de la situación jurídica y del valor económico del suelo.

Conclusión 4

La experiencia comparativa, especialmente con Francia, muestra que, en el futuro, los nuevos modelos contractuales también pueden utilizarse en Portugal. Estos contratos que son especialmente adecuados para movilizar la propiedad privada para lograr objetivos ambientales, también están sujetos a registro obligatorio. Algunos ejemplos son los fideicomisos ecológicos o los bancos de hábitat.

Conclusión 5

Una descripción registral detallada que indique la calidad ambiental del inmueble puede convertirse en una fuente de información utilizable a efectos fiscales, permitiendo una tributación más justa de los activos inmobiliarios y promoviendo usos económicos compatibles con las exigencias de la transición ecológica - como ciertas prácticas agroforestales - y una gestión de los espacios verdes urbanos orientada hacia soluciones basadas en la naturaleza.

Conclusión 6

Las estrategias de transformación digital del Registro de la Propiedad y la extensión de su objeto a aspectos ambientales y climáticos están en línea con los objetivos del XXIII Gobierno Constitucional de Portugal, de “reforzar la capacidad de uso de los datos de los servicios registrales, aprovechando su valor añadido, fomentando su utilización en la dimensión judicial, en los aspectos económicos y decisorios, promoviendo la transparencia, salvaguardando la protección de los datos personales”.

Conclusión 7

El nivel de madurez tecnológica del Registro de la Propiedad y la inversión existente en este ámbito permiten equiparar la validación y actualización de la información ambiental por parte de las entidades competentes a través de interacciones de comunicación más ágiles, con posible recurso a automatismos electrónicos y soluciones tecnológicas que salvaguarden los datos personales desde su concepción, además de permitir la formulación de la ontología e interoperabilidad necesarias para la comparabilidad de los datos y la eliminación de asimetrías y redundancias de información.

Conclusión 8

En el ámbito de los mecanismos de cooperación e interoperabilidad, cabe destacar el modelo que está ensayando la Asociación Europea de Registros de la Propiedad (ELRA), con el fin de integrar los datos ambientales y las restricciones de utilidad pública ambiental en la información relevante para el registro de la propiedad, consolidando puntos de referencia que permitan garantizar la calidad de dicha información y conectándola a la infraestructura de información espacial (INSPIRE).

Conclusión 9

La forma de incorporación y reproducción de datos sobre las características ambientales de las fincas obtenidos en el ámbito de procedimientos existentes, como por ejemplo, los resultantes de la evaluación de impacto ambiental, dependerá de la calidad de la información en cuestión, pudiendo considerarse la integración de datos por referencia, por transcripción, por hipervínculo, por anexo u otros medios electrónicos, siempre que respondan a la finalidad de credibilidad y fiabilidad que presupone el sistema de registro de la propiedad.

7

Conclusión 10

Las modalidades de articulación entre el Registro de la Propiedad y los futuros Planes Nacionales de Restauración, que resultarán de la Ley Europea de Restauración de la Naturaleza (COM (2022) 304 final 2022/0195 (COD), previstas para el primer semestre de 2023, en cuanto a las áreas que requieren medidas de restauración, deben ser estudiadas.

Conclusión 11

El detalle de las características ambientales deberá agregar la representación gráfica y geográfica de los inmuebles, debidamente articulada con los sistemas catastrales en vigor, y podrá, según el tipo de referencia de que se trate, presentarse en forma de capas adicionales de información, compuestas por datos objetivos y organizadas electrónicamente, que luego podrán ser autonomizadas y utilizadas para otros fines públicos, según una idea de "información circular", siempre que se resguarde la protección de los datos personales.

Conclusión 12

El catastro territorial, debidamente ejecutado, conservado y actualizado, constituye un instrumento de múltiples propósitos para la caracterización e identificación de las fincas y para el conocimiento de sus límites geográficos. Por tanto, su articulación con el sistema de registro, según un principio de complementariedad, es también un recurso para la estabilidad de la información a publicar por el registro, incluida la información ambiental.

Conclusión 13

La representación virtual del suelo, a través de “gemelos digitales”, para la cartografía y apoyo a la gestión ambiental y de otros servicios públicos, es también un valor que se puede asignar a la Estructura de la Misión y a las competencias del Instituto de los Registros y del Notariado y que permitirá optimizar la identificación registral de la finca en sus dimensiones económica, social y ambiental.

Conclusión 14

Sin perjuicio de los subsidios normativos ya existentes, la contribución del registro de la propiedad a la transición ecológica requiere un marco normativo específico, que amplíe el abanico de datos ambientales que interesa publicar. Este marco normativo debe establecer mecanismos ágiles de validación o acreditación de la información por parte de las autoridades competentes y canales electrónicos de interacción y cooperación entre las distintas entidades implicadas.

Conclusión 15

La ampliación del ámbito del Registro de la Propiedad y de las competencias de los Servicios de Registro debe tener como criterio la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario y debe resultar de un procedimiento ampliamente participativo, involucrando a todas las entidades públicas y privadas relevantes, a fin de garantizar que no se ponen en riesgo valores fundamentales de carácter individual o colectivo.

Apertura

José Manuel Aroso Linhares
Presidente del Instituto Jurídico

Filomena Rosa
Presidente del Instituto de los Registros y del Notariado

Rocío Perteguer
Vocal del Colegio de Registradores de España

Luisa Clode
Presidente de ELRA

Sesión matinal

10:00 a.m

El clima como Patrimonio Común

Paulo Magalhaes

Casa Común de la Humanidad

10:20

La información registral al servicio de la transición ecológica. Un (re) comienzo

Madalena Teixeira

Instituto de los Registros y del Notariado

10:40

Registro de la Propiedad 4.0 -apoyo normativo en el derecho existente y en el derecho futuro

Alexandra Aragão

Facultad de Derecho de la Universidad de Coimbra

11 a.m

La Contribución del Registro de la Propiedad para la transición ecológica

Rocío Perteguer

Colegio de Registradores de España

11:20

Fideicomiso ecológico y registro de contratos

Margarita Costa Andrade

Facultad de Derecho de la Universidad de Coimbra

11:40

Posibles efectos fiscales del pasaporte ambiental de la finca

Matilde Lavouras

Facultad de Derecho de la Universidad de Coimbra

sesión de la tarde

14:30

Datos personales versus datos abiertos—¿dónde ubicar la identificación física y ambiental de la finca?

Filipa Calvão

Presidente de la CNPD

3:00 pm

Cooperación e interoperabilidad como herramientas para un pasaporte ambiental de la finca
Francisco Gimeno

Asociación Europea de Registro de la Propiedad

15:20

El catastro como condición de estabilidad de la información sobre la finca
Virgilio Machado

Instituto de los Registros y del Notariado

15:40

El Pasaporte Ambiental de la finca en una App—concepción y estructura

José Tribolet

Instituto Superior Técnico

16:20

Debate

17:00

EJERCICIO COLABORATIVO

