

CONCLUSIONES TEMA 2

Inscripción de la zona marítimo terrestre. Prohibiciones y limitaciones impuestas por el dominio público marítimo terrestre. Enclaves históricos y servidumbres. Contribución del Registro de la Propiedad a la protección del medioambiente. Objetivos de sostenibilidad internacional.

Uno de los principales retos en nuestros días es la realización de un escenario de futuro basado en un desarrollo económico medioambientalmente sostenible, que garantice la calidad de vida de las generaciones presentes, pero también de las futuras, lo que exige que a los compromisos medioambientales que se reflejan en el Pacto Verde Europeo, «por una Europa más limpia y competitiva», se sume un triángulo adicional formado por la creatividad jurídica, la responsabilidad colectiva y la proactividad institucional, a implementar Estado por Estado.

En este empeño, que es de todos, hay una cuota de responsabilidad y cooperación que corresponde al registro inmobiliario, dado que el suelo, que es su objeto, es propiedad privada y fuente de utilidad económica, pero también es un recurso natural de primera magnitud y fundamento de importantes funciones y servicios ecosistémicos que deben ser preservados y protegidos.

Sin duda, para los países que limitan con mares y océanos, la zona marítimo terrestre es una parte del territorio del Estado que se caracteriza por su mutabilidad, su valor político, su valor económico, su valor medioambiental y en consecuencia por la necesidad de especial protección, que ha derivado de forma casi unánime en el control del Estado sobre la misma y las declaraciones de grandes extensiones de dominio público en ella.

1. En el XXIII Congreso IPRA-CINDER se ponen de manifiesto los numerosos problemas que se plantean sobre la zona marítimo terrestre:
 - Entre éstos destaca la dificultad de deslinde de una zona mayoritariamente pública, inalienable e imprescriptible en la cual la propiedad privada se ha reconocido de manera excepcional. Zona, por otro lado, cambiante, muchas veces a capricho de la naturaleza misma, o de acciones humanas llevadas a cabo de forma ilegal y poco respetuosa con el medioambiente y la biodiversidad.

- Igualmente se observa, en la mayoría de los países costeros, que son una constante los conflictos entre instituciones y autoridades involucradas, que se irrogan, sin una legislación clara y suficiente, la competencia sobre esta zona tanto para legislar sobre ella como para otorgar permisos y licencias.
 - La mayoría de las legislaciones analizadas en este congreso muestran una normativa inconexa y de difícil interpretación.
 - Las dificultades materiales para un conocimiento preciso de la zona marítimo terrestre y su control, ha fomentado en muchos territorios, durante décadas, una cultura permisiva que ha ignorado una normativa insuficiente.
 - En los últimos sesenta años ha existido una gran presión sobre las costas por el desarrollo urbano, que ha tenido lugar sin una adecuada articulación institucional y que ha producido un sin fin de actividades ilegales; contaminación marina, talas de manglares, apropiaciones ilegales y construcciones que ha implicado un claro perjuicio para la biodiversidad y el ecosistema.
2. Ante esta problemática los participantes proponen, a fin de lograr el disfrute de la zona marítimo terrestre con respeto por el entorno y armonía, partiendo del hecho que el medio ambiente es un elemento fundamental para el desarrollo humano y un bien que recoge la riqueza y biodiversidad del planeta;
- Que se lleve a cabo una nueva definición de la zona marítimo-terrestre, basada en el criterio de peligrosidad y con el objetivo de proteger la vida, las propiedades y las zonas costeras.
 - Que se proceda al reconocimiento del carácter cambiante de nuestras costas.
 - Que el Estado se constituya como garante en la protección y tutela del medio ambiente y los recursos, naturales por lo que debe:
 - Ejercer el control de la zona marítimo terrestre, promulgar la legislación para regularla y aplicar de sanciones, tanto administrativas como penales, a quienes infrinjan la ley.
 - Llevar a cabo procesos de titulación costera que, en el contexto internacional, tal y como evidencia la Organización de Naciones Unidas para la agricultura y alimentación (2012), han surgido como un elemento clave para la conservación

de las mismas y gestión sostenible de las áreas marinas y territorio de todo el mundo.

- Y que, a su vez, mediante las políticas públicas de titulación costera, el Estado pueda otorgar derechos a las personas que los hayan demostrado, evitando acciones irregulares. Logrando el equilibrio entre el uso sostenible y la conservación del territorio y su biodiversidad.

Sobre la zona marítimo terrestre es deber del Estado garantizar un acceso a la información de calidad, es decir: completa, cierta y con presunción de veracidad que eviten la conflictividad y la litigiosidad.

Para conseguirlo, se concluye, que es necesario el acceso al Registro inmobiliario de los títulos de propiedad o derechos de uso o concesión costera, que produciría grandes beneficios dimanantes de la seguridad jurídica. Seguridad que no sólo protege los derechos de los propietarios, sino que también fomenta la inversión y el desarrollo inmobiliario sostenible, y al mismo tiempo protege el medioambiente y los llamados “Derechos de la Naturaleza”.

Todo ello con el desarrollo de un Sistema Registral Específico para Derechos Conexos a las concesiones en la zona marítimo terrestre mejoraría la seguridad jurídica de estos derechos. Este sistema debería detallar las condiciones temporales y las limitaciones de los derechos de uso, asegurando que los adquirentes comprendan plenamente la naturaleza de sus derechos y las obligaciones de conservación correspondientes.

Y, así mismo, contemplar la integración de un sistema de indexación de tasas que permitiese ajustar el valor de las concesiones en función de su duración y del impacto ambiental, asegurando que el Estado reciba una compensación justa y que las propiedades en áreas concesionadas mantengan un valor de mercado que refleje su temporalidad. Además, la imposición de prácticas ambientales obligatorias fortalecería el compromiso de los desarrolladores privados con la sostenibilidad, promoviendo un desarrollo responsable y una relación equilibrada entre el sector privado y el interés público.

3. Ejemplos paradigmáticos:

- Políticas de planificación costera de Australia y Nueva Zelanda, que ha conseguido una gestión más sostenible de sus litorales.

- Se exponen por los participantes diversos estudios de Derecho comparado de diferentes legislaciones como las de Brasil, España, Francia, Colombia, Costa Rica, Chile, Perú, Portugal o Principado de Mónaco y en todos ellos se concluye que existen problemas comunes y un desafío que debe abordarse a nivel global.