

# INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD<sup>1</sup>

Carlos Trujillo Cabrera

Becario FPU del Área de Derecho Civil de la Universidad de La Laguna

## RESUMEN

El presente trabajo busca analizar algunos supuestos de naturaleza heterogénea que se presentan en la realidad y que afectan de forma directa al Medio Ambiente, con la intención de determinar la viabilidad del Registro de la Propiedad como instrumento de información ambiental.

PALABRAS CLAVE: Registro de la Propiedad, Medio Ambiente, publicidad, información.

## ABSTRACT

«Environmental information and land registry». This article analyzes a bunch of heterogeneous situations that directly affects the Environment, trying to set the viability of the Land Registry as an Environmental information tool.

KEY WORDS: Land Registry, Environment, Publicity, Information.

## I. MEDIO AMBIENTE: CONCEPTO Y MULTIDISCIPLINARIEDAD

Sobre el concepto de Medio Ambiente se ha hablado y escrito mucho sin que, hasta el momento, se haya llegado a formular un concepto que sea aceptado por todos aquellos a los que, de alguna manera, les interesa como objeto de estudio.

Con carácter general, se entiende por Medio Ambiente<sup>2</sup> el conjunto de circunstancias naturales que determinan el entorno en el que las personas desarrollan su vida. Así, el agua, el suelo, la temperatura, la flora, la fauna o el aire, entre otras cosas, determinan el entorno natural, el ecosistema, en el que la vida humana se desarrolla.

Es notorio que durante los últimos años<sup>3</sup> la preocupación de la sociedad por la salvaguarda del Medio Ambiente ha ido paulatinamente en aumento. La contaminación de las aguas, los constantes daños a la atmósfera —agujeros de la capa de ozono— o al suelo —suelos contaminados— se consideran unánimemente como algunos de los mayores problemas con que se enfrenta la Humanidad. En todos los países, y a todos los niveles, se observa una gran preocupación ante las continuas agresiones a que se ve sometido el Medio Ambiente, sobre todo dado el

carácter limitado de los recursos naturales con que cuenta el planeta y la imposibilidad de mantener indefinidamente grandes desequilibrios.

Los progresos de la técnica industrial han aumentado el bienestar del hombre, pero esos progresos han sido determinantes de una progresiva degradación de la naturaleza. El progreso técnico ha aumentado los riesgos antiguos y ha creado otros antes desconocidos, que amenazan al propio equilibrio ecológico, como sucede con las instalaciones de las fábricas, que provocan la contaminación de la atmósfera y de las aguas.

Los problemas señalados hacen que, tanto en el marco del Derecho público como en el del Derecho privado, la protección del Medio Ambiente sea una cuestión de máxima importancia.

Así, desde el punto de vista jurídico se barajan dos conceptos de Medio Ambiente, uno de carácter estricto y otro de carácter más amplio. El concepto estricto de Medio Ambiente se refiere únicamente a los sistemas naturales, esto es, agua, aire, suelo, fauna y flora<sup>4</sup>. Por su parte, el concepto amplio de Medio Ambiente incluye, además de estos sistemas naturales, otra serie de realidades sociales o culturales que forman parte importante del entorno de vida del hombre<sup>5</sup>.

Ambos conceptos tienen argumentos a favor y en contra<sup>6</sup>. El concepto amplio es el que se encuentra en la mayoría de textos internacionales, y es el que defiende nuestro Tribunal Constitucional en la Sentencia 102/1995, de 26 de junio, donde indica que, junto con los elementos naturales, forman parte del Medio Ambiente «otros elementos que no son naturaleza sino Historia, los monumentos, así como el paisaje, que no es sólo una realidad objetiva sino un modo de mirar, distinto en cada época y en cada cultura». A pesar del predominio de este concepto amplio de Medio Ambiente, existen varias razones que permiten defender un concepto estricto<sup>7</sup>.

---

<sup>1</sup> Trabajo realizado en el marco del proyecto SEJ 2004-08057-C03-02.

<sup>2</sup> Vaya por delante la reiteración de las palabras *medio* y *ambiente*, términos sinónimos, como ya ha advertido la doctrina científica e incluso la jurisprudencia del Tribunal Constitucional, que en su sentencia 64/1982, de 4 de noviembre, afirma que «en el caso del medio ambiente, que gramaticalmente comienza con una redundancia y que, en el lenguaje forense, ha de calificarse como un concepto jurídico indeterminado con un talante pluridimensional y, por tanto, interdisciplinar [...]».

<sup>3</sup> De gran importancia debe considerarse que en el año 1972, el denominado Club de Roma (formado por un reducido grupo de cultivadores de distintas disciplinas científicas) publicó un estudio titulado «Los Límites del Crecimiento» donde, integrando diversas variables en un modelo global, se llegaba a pesimistas conclusiones ante la conjunción del incremento progresivo de la demanda, determinada por el aumento de población mundial, con la rigidez de la oferta, disminuida por la contaminación y condicionada por la limitación de los recursos naturales no renovables. No obstante, la primera Ley ambiental nació 2 años antes, en 1970, en Estados Unidos (la EPA o Environmental Protection Act).

<sup>4</sup> Así, por ejemplo, la Directiva de 7 de junio de 1990 sobre libertad de acceso a la información en materia de Medio Ambiente, se refiere básicamente a los recursos naturales, al mencionar las aguas, el aire, el suelo, la fauna, la flora, las tierras y los espacios naturales.

<sup>5</sup> Cultura, patrimonio histórico, patrimonio artístico, etc. ALENZA GARCÍA, p. 37.

<sup>6</sup> ALENZA GARCÍA, pp. 37 a 39.

<sup>7</sup> Así por ejemplo, nuestra Constitución separa claramente los aspectos naturales de aquellos otros aspectos culturales y patrimoniales que pretenden incluirse dentro del concepto de Medio Ambiente. Solo así se explica que el artículo 45 indique que «todos tienen el derecho a disfrutar de



En cualquier caso, y dejando a un lado la problemática en torno a la limitación del mismo a aspectos enteramente naturales, o la posibilidad de su ampliación para abarcar aspectos de carácter cultural que sean relevantes para el patrimonio de un pueblo, el concepto de Medio Ambiente, al versar sobre un bien indefinido, complejo e integrado por numerosos factores, debe ser tratado, al menos jurídicamente, desde una óptica multidisciplinar<sup>8</sup>.

Este carácter interdisciplinar del Medio Ambiente motiva que sean muy diversos los mecanismos jurídicos de protección del mismo, protección que encuentra su sustrato dogmático en una serie de pautas rectoras, postulados<sup>9</sup> o principios<sup>10</sup> funcionales para la doctrina, que determinan y orientan la protección jurídica del Medio Ambiente, destacando de entre todos ellos<sup>11</sup>, el de prevención<sup>12</sup>, el de pago<sup>13</sup> y el de participación<sup>14</sup>.

---

un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, así como el deber de conservarlo», mientras que el artículo 46 establece que «los poderes públicos garantizarán la conservación y promoverán el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico de los pueblos de España y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y su titularidad».

<sup>8</sup> Ver la ya citada Sentencia del Tribunal Constitucional 64/1982, de 4 de noviembre, donde se afirma que el concepto «Medio Ambiente» es un «concepto jurídico indeterminado con un talante pluridimensional y, por tanto, interdisciplinar».

<sup>9</sup> MARTÍN MATEO, 2002, p. 53 y ss.

<sup>10</sup> ALENZA GARCÍA, p. 44 y ss.

<sup>11</sup> Los autores citan, entre otros, los principios de ubicuidad, sostenibilidad, globalidad, subsidiaridad, solidaridad, planificación, prevención, pago, participación, precaución o cautela, corrección en la fuente, etc.

<sup>12</sup> A nadie se le escapa que la evitación de un riesgo susceptible de causar un mal es preferible al remedio del mal efectivamente causado, máxime en un ámbito como el del Medio Ambiente en que, en numerosas ocasiones, el daño causado es irreversible o susceptible de dejar importantes secuelas. Por ello, el principio de prevención se considera, *ex* artículo 130.2 del Tratado de Maastricht, la regla de oro del Derecho ambiental.

La prevención implica, en principio, la prohibición de contaminar y, cuando la contaminación cero no sea posible, el principio de prevención propugna la reducción de la contaminación y de su nocividad para el medio.

Los controles administrativos previos de las actividades contaminantes y, en menor medida, la previsión de consecuencias jurídicas desfavorables cuando se superen los niveles de contaminación admitidos, constituyen una aplicación de este principio. Así, la responsabilidad, tanto civil como penal y, fundamentalmente, administrativa, juegan un importante papel en materia de prevención. Otra manifestación concreta del principio de prevención es la imposición del uso de las mejores tecnologías disponibles (cláusula BAT = Best Available Technology), matizada con la accesibilidad en términos económicos, esto es, la mejor tecnología disponible que no implique costos excesivos (cláusula BATNEC = Best Available Technology Non Excessive Costs).

<sup>13</sup> El principio «*el que contamina paga*» constituye una de las piedras angulares del Derecho ambiental, haciendo que quien contamine pague por ello sin que resulte gratuito contaminar. Por eso se relaciona con el principio de prevención, pues en definitiva trata de que no se produzca la contaminación haciendo que ésta no resulte rentable.

No se trata de exigir una responsabilidad por la contaminación causada, sino que de manera previa esté garantizado el pago de la contaminación, mediante la repercusión del coste ambiental al precio de los productos contaminantes, mediante cánones (por ejemplo, el canon de saneamiento incorpo-



## II. LA PARTICIPACIÓN COMO PRINCIPIO MEDIOAMBIENTAL: EL DERECHO A LA INFORMACIÓN

La definición jurídica de la participación y su instrumentación a través de herramientas legales que la hagan realmente efectiva constituyen en la actualidad uno de los terrenos en los que con mayor intensidad ha progresado el Derecho medioambiental internacional y, por extensión, el Derecho Comunitario y el de los Estados que integran la Unión Europea. En esta línea, debe destacarse el Convenio de la Comisión Económica para Europa de las 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. Conocido como Convenio de Aarhus, parte del siguiente postulado: para que los ciudadanos puedan disfrutar del derecho a un Medio Ambiente saludable y cumplir el deber de respetarlo y protegerlo, deben estar legitimados para participar en los procesos de toma de decisiones de carácter ambiental, deben tener acceso a la información medioambiental relevante y deben poder acceder a la justicia cuando tales derechos les sean negados.

Este derecho a la información medioambiental se anticipa y perfila a través de una serie de pronunciamientos internacionales que tienen su origen en los principios 1, 19 y 20 del Congreso de Estocolmo de 1972<sup>15</sup>, así como en el principio 10 de la Declaración de Río de Janeiro sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo de 1992<sup>16</sup>. En el ámbito comunitario, la aprobación de la Directiva 90/313/CEE del

---

rado al recibo del agua), tasas (por ejemplo, la tasa de recogida de basura doméstica) u otros impuestos ambientales, etc.; y, en caso de que tal contaminación llegue a producirse, que se remedie o compense, sancionando en su caso a los autores.

<sup>14</sup> El artículo 45 de la Constitución configura el Medio Ambiente como un bien jurídico de cuyo disfrute son titulares todos los ciudadanos y cuya conservación es una obligación que comparten los poderes públicos y la sociedad en su conjunto. Todos tienen el derecho a exigir a los poderes públicos que adopten las medidas necesarias para garantizar la adecuada protección del Medio Ambiente, para disfrutar del derecho a vivir en un Medio Ambiente sano. Correlativamente, impone a todos la obligación de preservar y respetar ese mismo Medio Ambiente. Para que los ciudadanos, individual o colectivamente, puedan participar en esa tarea de protección de forma real y efectiva, resulta necesario disponer de los medios instrumentales adecuados, cobrando hoy especial significación la participación en el proceso de toma de decisiones públicas, pues la participación, que con carácter general consagra el artículo 9.2 de la Constitución, y para el ámbito administrativo el artículo 105, garantiza el funcionamiento democrático de las sociedades e introduce mayor transparencia en la gestión de los asuntos públicos.

<sup>15</sup> Que exhortan a los Estados a que difundan informaciones de carácter educativo sobre la necesaria mejora del Medio Ambiente, buscando para ello facilitar la libre circulación de información.

<sup>16</sup> Donde se afirma que «el mejor modo de tratar las cuestiones ambientales es con la participación de todos los ciudadanos interesados, en el nivel que corresponda. En el plano nacional, toda persona deberá tener acceso adecuado a la información sobre el medio ambiente de que dispongan las autoridades públicas, incluida la información sobre los materiales y las actividades que encierran peligro en sus comunidades, así como la oportunidad de participar en los procesos de adopción de decisiones. Los Estados deberán facilitar y fomentar la sensibilización y la participación de la

Consejo, de 7 de junio de 1990, sobre libertad de acceso a la información en materia de Medio Ambiente<sup>17</sup>, dio paso a la Directiva 2003/4/CE<sup>18</sup> del Parlamento Europeo y del Consejo de 28 de enero de 2003, relativa al acceso del público a la información medioambiental y por la que se deroga la Directiva 90/313/CEE del Consejo. Esta última Directiva ha sido transpuesta a nuestro ordenamiento jurídico por medio de la Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de Medio Ambiente<sup>19</sup>, que dedica su Título II al derecho de acceso a la información ambiental<sup>20</sup>. En esta misma línea, con fecha 14 de marzo de 2007 se aprobó la Directiva 2007/2/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, por la que se establece una estructura de información espacial en la Comunidad Europea (INSPIRE<sup>21</sup>), y en la que se afirma que la información, incluida la espacial, es necesaria para la definición y realización de las políticas comunitarias en las que deben integrarse las exigencias de protección del Medio Ambiente<sup>22</sup>, añadiendo además que la infraestructura de información espacial en la Comunidad Europea debe servir de ayuda para la adopción de medidas relativas a políticas y actuaciones que puedan incidir directa o indirectamente en el Medio Ambiente<sup>23</sup>.

---

población poniendo la información a disposición de todos. Deberá proporcionarse acceso efectivo a los procedimientos judiciales y administrativos, entre éstos el resarcimiento de daños y los recursos pertinentes». <http://www.municipium.cl/Desarrollo/rio.pdf>.

<sup>17</sup> <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:31990L0313:ES:HTML>.

<sup>18</sup> <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:32003L0004:ES:HTML>.

<sup>19</sup> Que a su vez deroga la Ley 38/1995, de 12 de diciembre, sobre el derecho de acceso a la Información en materia de Medio Ambiente, en su redacción dada por la Ley 55/1999, de 29 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y del orden social; que fue la Ley encargada de transponer al ordenamiento jurídico español la Directiva 90/313/CEE.

<sup>20</sup> Por su parte, el Capítulo II del Título I de la Ley 27/2006 (artículos 6 a 9) lleva por título «difusión por las autoridades públicas de la información ambiental». En el artículo 6 se indica que «las autoridades públicas adoptarán las medidas oportunas para asegurar la paulatina difusión de la información ambiental y su puesta a disposición del público de la manera más amplia y sistemática posible», para lo que deberán organizar y actualizar la información ambiental relevante con vistas a su difusión activa y sistemática al público por medio de las tecnologías de la información y las telecomunicaciones, siempre que pueda disponerse de las mismas.

Además, las autoridades públicas velarán porque, en la medida de sus posibilidades, la información recogida por ellas o la recogida en su nombre esté actualizada y sea precisa y susceptible de comparación, así como llevar a cabo cuantas medidas sean necesarias para hacer efectivo el ejercicio del derecho de acceso a la información ambiental, entre ellas, la designación de unidades responsables de información ambiental y la creación de registros o listas de la información ambiental que obre en poder de las autoridades públicas.

<sup>21</sup> Infrastructure for Spatial Information in Europe.

<sup>22</sup> Considerando (1) de la Directiva. Ver también los considerandos (2), (7), (10), (11), (13), (16), (18), (23) y (29).

<sup>23</sup> Considerando (4) de la Directiva.



### III. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD COMO OFICINA DE INFORMACIÓN AMBIENTAL

De lo visto hasta ahora resulta evidente que cualquier mecanismo de protección ambiental que pretenda ser efectivo precisa articular un sistema de recogida y sistematización de la información pertinente para, sobre la base del mismo, ejecutar políticas de protección preventiva y conservación, de fomento de recursos naturales renovables, asignación ordenada de recursos y adopción de medidas de restablecimiento y reparación cuando sean precisas<sup>24</sup>. Y esa herramienta básica suele ser, en unos casos, un sistema de inventario. O, para alcanzar una mayor eficacia, un sistema de registro.

El Registro de la Propiedad, cualquiera que sea el modelo organizativo al que se adscriba, es una institución creada para otorgar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, reduciendo la incertidumbre de las transacciones sobre dichos bienes, por medio de la publicidad, con efectos jurídicos, de las constancias tabulares que acceden al Registro debidamente depuradas.

Pero además de esta función esencial, con el devenir histórico los Registros de la Propiedad han adquirido un gran protagonismo como instrumento coadyuvante para lograr otros fines igualmente esenciales para la Comunidad, colaborando en el efectivo cumplimiento de determinadas políticas estructurales y/o sectoriales, por ejemplo, en los ámbitos agrario, urbanístico o medioambiental.

Atendiendo a esta realidad, el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España firmó con la Agencia Europea de Medio Ambiente, el 21 de diciembre de 2000, un convenio para la confección de un estudio, en la modalidad de «Expert's Corner», con la finalidad de buscar y proponer ámbitos de colaboración recíproca entre ambas instituciones, cuyos campos de actuación coinciden en parte, al ser el territorio uno de los aspectos básicos de actuación medioambiental y llevarse el Registro por fincas<sup>25</sup>. Dicho estudio pretendía, por tanto, determinar la viabilidad del Registro de la Propiedad<sup>26</sup> como mecanismo de protección ambiental<sup>27</sup>, convirtiéndose con ello en una auténtica oficina de información medioambiental<sup>28</sup>.

---

<sup>24</sup> DELGADO RAMOS, 2007, p. 10.

<sup>25</sup> Coincidencia en los campos de actuación que se ve resaltada por la incorporación a los Registros de la Propiedad de la Geobase, base de datos cartográfica utilizada por los Registradores para la identificación gráfica de las fincas.

<sup>26</sup> También de los Registros Mercantiles.

<sup>27</sup> No obstante, debe tenerse en cuenta que para la específica protección registral del Medio Ambiente atmosférico se ha creado recientemente un registro específico: el Registro Nacional de derechos de emisión de gases de efecto invernadero, previsto en la Ley 1/2005, de 9 de marzo, por la que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero. Esta Ley, transposición de la Directiva 2003/87/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de octubre de 2003, por la que se establece un régimen para el comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero en la Comunidad y por la que se modifica la Directiva 96/61/CE, constituye, dentro del Programa Europeo de Cambio Climático, la iniciativa más relevante de la Unión Europea (UE) para

La información a los ciudadanos es una de las razones de ser de toda política medioambiental, como se acaba de anunciar. Ciertamente, los poderes públicos utilizan para el cumplimiento de dicha finalidad los medios que creen oportunos. Sin embargo, para que esta información sea eficaz es necesario asegurar una difusión suficiente de la misma, mediante una red amplia que permita a todos los ciudadanos acceder con facilidad y en condiciones de igualdad a una información veraz y actual,

---

lograr que la Comunidad y sus Estados miembros puedan cumplir el compromiso de reducción de emisiones de gases de efecto invernadero, que asumieron al ratificar el Protocolo de Kyoto en la Convención Marco de Naciones Unidas sobre el Cambio Climático, el 30 de mayo de 2002.

Mediante Decreto Ley se establece el total de derechos que se prevé asignar durante la vigencia del Primer Plan Nacional de asignación de derechos de emisión (aprobado por Real Decreto de 6 de septiembre de 2004 para el trienio 2004-2007), y los procedimientos para la asignación. La finalidad del Registro es la de inscribir todas las operaciones relativas a la expedición, titularidad, transmisión, transferencia, entrega, retirada y cancelación de derechos de emisión. Para ello, el Registro contará con cuentas separadas de las que será titular cada persona a la que se expida o participe en operaciones de transmisión de derechos, incluida la Administración General del Estado, en cuya cuenta de haberes se inscribirán la totalidad de los derechos de emisión que figuren en cada plan nacional de asignación.

Todos aquellos titulares de una instalación podrán solicitar de la Comunidad Autónoma una autorización de emisión y, una vez concedida ésta, podrán solicitar la asignación de derechos de emisión, para lo que deberán aportar los datos de emisión de los tres años anteriores y la estimación de evolución futura. El Ministerio de Medio Ambiente dictará resolución por la que se asignarán derechos concretos y se fijará su distribución anual durante la vigencia del plan nacional, resolución que deberá ser objeto de inscripción en el Registro y de comunicación a las Comunidades Autónomas. Esta inscripción se realizará mediante la transferencia desde la cuenta de haberes de la Administración General del Estado a la cuenta de haberes del titular de la instalación.

Con posterioridad, ha de llevarse a cabo la verificación anual de las emisiones realizadas. Una vez verificadas, procede la entrega de derechos equivalentes a las emisiones verificadas del año anterior, mediante la transferencia desde la cuenta de haberes del titular de la instalación a la cuenta de haberes de la Administración General del Estado. Y, como mecanismo de flexibilidad, se prevé la posibilidad de transmitir o comerciar con derechos de emisión no consumidos, entre personas de la Unión Europea o de otros Estados reconocidos mediante el instrumento pertinente.

<sup>28</sup> Los Registros de la Propiedad pueden estar integrados en la denominada Red Europea de Información del Medio Ambiente, al tratarse de una de las instituciones nacionales que reúne las características señaladas en el artículo 4 del Reglamento 1210/90 del Consejo, de 7 de mayo, por el que se crea la Agencia Europea del Medio Ambiente y la Red Europea de Información y Observación del Medio Ambiente. El apartado 2 del artículo indica que «con el fin de permitir el establecimiento de la red de la forma más rápida y eficaz posible, los Estados miembros, en el plazo de seis meses inmediatamente posteriores a la entrada en vigor del presente Reglamento, indicarán a la Agencia los principales elementos que componen sus redes nacionales de información en materia de medio ambiente, en particular en los ámbitos prioritarios mencionados en el artículo 3, incluida cualquier institución que, en su opinión, podría contribuir al trabajo de la Agencia, teniendo en cuenta la necesidad de garantizar la cobertura geográfica más completa posible de su territorio», mientras que el apartado 4 añade que «asimismo, los Estados miembros podrán señalar, en el plazo previsto en el apartado 2, las instituciones u otras organizaciones establecidas en su territorio que se podrían encargar de forma específica de colaborar con la Agencia en lo relativo a determinados temas de interés especial. Las instituciones indicadas deberían poder celebrar un acuerdo con la Agencia para actuar como centro temático de la red en tareas específicas de una zona geográfica concreta. Dichos centros cooperarán con otras instituciones que formen parte de la red».



para lo que se hace necesario contar con importantes medios técnicos y materiales que permitan su tratamiento informatizado y la rapidez de su difusión<sup>29</sup>.

Y lo cierto es que el Registro de la Propiedad<sup>30</sup> reúne dichos requisitos:

- a.- Es un ente público de la administración, que puede controlar la información asegurando sus fuentes y veracidad, al que los ciudadanos, que ya tienen costumbre de acudir para recabar información sobre los inmuebles, pueden acceder libremente y con igualdad. Se encuentra estructurado territorialmente, por lo que además se garantiza su cercanía.
- b.- Cuenta con los medios técnicos necesarios para recibir dicha información y dispone del medio adecuado para facilitarla a los ciudadanos. Igualmente cuenta con unos recursos humanos de formación elevada que puede permitir no sólo facilitar dicha información sino también interpretarla de forma adecuada.

Por ello, podría perfectamente configurarse el Registro de la Propiedad como oficina de información medioambiental, que integrara la cartografía medioambiental<sup>31</sup> con la cartografía registral<sup>32</sup> y con otras cartografías tales como la urbanística o la catastral, permitiendo así la más perfecta y completa publicidad noticia<sup>33</sup>.

---

<sup>29</sup> «Los ciudadanos toman cada día decisiones que tienen un efecto directo o indirecto sobre el medio ambiente. La posibilidad de acceder con más facilidad a información de mejor calidad sobre medio ambiente y cuestiones prácticas les ayudará a formarse una opinión y tomar una decisión» en Comunicación de la comisión al Consejo, al Parlamento Europeo, al Comité Económico y Social y al Comité de las Regiones sobre el Sexto Programa de Acción de la Comunidad Europea en materia de Medio Ambiente, 'Medio ambiente 2010: el futuro está en nuestras manos' —VI Programa de medio ambiente—, p. 4.

<sup>30</sup> Punto 4 de las Conclusiones del 3er Congreso Nacional de Registradores de España en materia de Medio Ambiente, celebrado en Granada, entre los días 30 de octubre y 1 de noviembre de 2006.

<sup>31</sup> «Para que los ciudadanos puedan ejercer un poder popular como votantes y partes interesadas en las decisiones que se adoptan en todas las esferas administrativas, tienen que conocer y comprender cuáles son los problemas, qué se necesita para solucionarlos y cómo pueden contribuir a resolverlos. Por consiguiente, la educación ambiental, la información (mapas, indicadores, etc.) y las campañas de sensibilización van a ser fundamentales en este proceso. Ya se han puesto en marcha iniciativas a nivel europeo para crear un conjunto coherente y comprensible de indicadores medioambientales y mejorar la presentación de la información en forma de mapas. La labor de educación es fundamentalmente responsabilidad de cada Estado miembro, y se les anima a incluir en los programas de estudios elementos medioambientales» en Comunicación de la comisión al Consejo, al Parlamento Europeo, al Comité Económico y Social y al Comité de las Regiones sobre el Sexto Programa de Acción de la Comunidad Europea en materia de Medio Ambiente, 'Medio ambiente 2010: el futuro está en nuestras manos' —VI Programa de medio ambiente—, p. 21.

<sup>32</sup> Cartografía que poseen los Registros gracias a las empresas privadas que les facilitan los mapas. Es el caso de GRAFCAN en Canarias.

<sup>33</sup> Por contraposición a la publicidad efecto, publicidad tradicional en materia de Registro de la Propiedad y dotada de todos los efectos tuitivos que caracterizan a la publicidad registral, la publicidad noticia tiene como única finalidad el informar de un determinado dato, sin que tal información se encuentre registralmente tutelada.

Queda por ver, por tanto, de qué forma puede el Registro de la Propiedad servir a los intereses de la protección medioambiental o, dicho de otra manera, que situaciones medioambientales pueden ser objeto de publicidad registral.

#### IV. SITUACIONES MEDIOAMBIENTALES SUSCEPTIBLES DE PUBLICIDAD REGISTRAL

##### 1. LAS MEDIDAS CAUTELARES Y PREVENTIVAS MEDIOAMBIENTALES QUE ADOPTE LA ADMINISTRACIÓN

La adopción de acciones preventivas se contiene, en primer término, en el artículo 5 de la Directiva 2004/35/CE de 21 de abril de 2004 del Parlamento Europeo y del Consejo sobre responsabilidad medioambiental en relación con la reparación y prevención de daños medioambientales, que bajo el título «acción preventiva» dispone que «cuando aún no se hayan producido los daños medioambientales pero exista una amenaza inminente de que se produzcan, el operador adoptará, sin demora, las medidas preventivas necesarias».

Los Estados miembros dispondrán que, cuando resulte oportuno y, en cualquier caso, cuando no desaparezca la amenaza inminente de que se produzca daño medioambiental pese a las medidas preventivas adoptadas por los operadores, estos comuniquen lo antes posible todos los aspectos pertinentes de la situación a la autoridad competente.

La autoridad competente podrá en cualquier momento:

- a) exigir al operador que facilite información sobre toda amenaza inminente de daño medioambiental o cuando sospeche que va a producirse esa amenaza inminente;
- b) exigir al operador que adopte las medidas preventivas necesarias;
- c) dar al operador instrucciones a las que deberá ajustarse sobre las medidas preventivas necesarias que deberá adoptar;
- d) adoptar por sí misma las medidas preventivas necesarias.

La autoridad competente exigirá que el operador adopte las medidas preventivas. Si el operador incumple tales obligaciones, no puede ser identificado o no está obligado a sufragar los costes en virtud de la Directiva, la propia autoridad competente podrá adoptar dichas medidas preventivas.

Tales medidas han sido transpuestas a nuestro ordenamiento jurídico por medio de la Ley 26/2007, de 23 de octubre, de Responsabilidad Ambiental<sup>34</sup>, cuyo artículo 18 se manifiesta en términos idénticos a los ya vistos.

---

<sup>34</sup> Esta Ley es, evidentemente, transposición de la referida Directiva 2004/35/CE.





Descendiendo al ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, el artículo 229 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, regula la Agencia de Protección del Medio Urbano y Rural, a la que define como el organismo público de naturaleza consorcial, dotado de personalidad jurídica y presupuesto propios y plena autonomía en el cumplimiento de sus funciones, para el desarrollo en común por la Administración de la Comunidad y las administraciones insulares y municipales consorciadas, de la actividad de inspección y sanción en materia medioambiental y de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística, así como la asistencia a dichas Administraciones en tales materias y el desempeño de cuantas otras competencias le sean expresamente atribuidas.

Entre las funciones que el Decreto Legislativo le otorga a este organismo destaca, a los efectos que nos interesan ahora, la de adoptar las medidas cautelares previstas en dicho texto refundido, en especial las de suspensión, en los supuestos y términos contemplados por el mismo y respecto de los actos de ocupación, transformación y uso del suelo, así como de las actividades que incidan en los restantes recursos naturales, que no cuenten con las preceptivas concesiones o autorizaciones administrativas o incumplan las condiciones legítimas de las que los amparen.

El artículo 171 del Decreto Legislativo prevé, como una de estas medidas cautelares, la suspensión de aquellas obras o usos que dependan de una licencia urbanística cuando se produzca la disconformidad sobrevenida de tal licencia con el planeamiento de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanístico, ya sea por la aprobación de nuevo instrumento, ya por la revisión o modificación del vigente al tiempo del otorgamiento de aquélla, y las obras o usos aún no hayan concluido.

En este sentido, sería de aplicación lo dispuesto en el artículo 75 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (en adelante NCRH), según el cual, cuando la licencia de edificación a cuyo amparo haya sido realizada una obra nueva sea posteriormente declarada ilegal por contravenir la ordenación urbanística (léase, a estos efectos, ambiental) aplicable, se hará constar por nota marginal que tendrá, *ex* artículo 73, vigencia indefinida<sup>35</sup>.

Igualmente, el artículo 176 regula la medida cautelar de suspensión de actos de parcelación, urbanización, construcción, edificación o uso del suelo sin los presupuestos legales legitimantes o contraviniendo sus condiciones, indicando que «cuando un acto de parcelación, urbanización, construcción, edificación o uso del suelo o del subsuelo que no sea objeto de orden de ejecución y esté sujeto a previa licencia urbanística o cualesquiera otras aprobaciones o autorizaciones se realice, implante o

---

<sup>35</sup> Además, el artículo 73 expresamente indica, en el sentido ya apuntado anteriormente, que tales notas no surtirán otro efecto que el de dar a conocer a quien consulte el Registro de la Propiedad, la situación de la finca en el momento a que se refiera el título que las origine.

lleve a cabo sin dicha licencia o aprobación y, en su caso, sin la calificación territorial y las demás autorizaciones sectoriales precisas o contraviniendo las condiciones legítimas de unas y otras, el Alcalde o el Director de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural deberá ordenar, en todo o en la parte que proceda, la inmediata suspensión de las obras o el cese en el acto o uso en curso de ejecución o desarrollo».

En esta línea, el artículo 74 NCRH determina que cuando con ocasión de la concesión de licencias o de autorización de otras resoluciones administrativas se impongan condiciones que han de cumplirse en la finca a la que afectan, con arreglo a las Leyes o a los Planes, tales condiciones podrán hacerse constar por el Registrador de la Propiedad mediante nota marginal, que podrá cancelarse una vez se acredite el cumplimiento de las condiciones impuestas o, en caso de que se impongan deberes sin señalar el plazo de cumplimiento de los mismos, o se trate de condiciones de naturaleza no definitiva, por caducidad transcurridos cuatro años desde su fecha. En caso de que en la licencia se hubiere señalado plazo, la caducidad de la nota se producirá transcurridos dos años a contar desde la fecha de cumplimiento de aquél.

## 2. LAS LIMITACIONES, SERVIDUMBRES Y VINCULACIONES DE CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL QUE AFECTEN AL DOMINIO

El artículo 62 del Decreto Legislativo 1/2000 indica que «sin perjuicio de otros deberes establecidos legalmente, los propietarios de suelo rústico tendrán los deberes de conservar y mantener el suelo y, en su caso, su masa vegetal, en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión o incendio o para la seguridad o salud públicas y daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluidos los de carácter ambiental y estético; así como de usarlo y explotarlo de forma que se preserven en condiciones ecológicas y no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, ni tengan lugar inmisiones ilegítimas en bienes de terceros»<sup>36</sup>, para añadir a continuación<sup>37</sup> que «las condiciones que determinen los instrumentos de ordenación para materializar el aprovechamiento en edificación permitido en suelo rústico, deberán», entre otros extremos, asegurar la preservación del carácter rural del suelo y la no formación de asentamientos no previstos, así como la adopción de las medidas precisas para proteger el medio ambiente y mantener el nivel de calidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes; y garantizar la restauración, a la finalización de la actividad, de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

Por otro lado, el artículo 63 establece, para el suelo rústico de protección ambiental, que con carácter general sólo serán posibles los usos, actividades, construcciones e instalaciones que expresamente legitime el planeamiento y sean compatibles con el régimen de protección a que dicho suelo esté sometido, haciendo

---

<sup>36</sup> Apartado 2.

<sup>37</sup> Apartado 5.

especial hincapié en que en el suelo rústico de protección natural, paisajística y cultural, así como en el suelo rústico de protección del entorno de Espacios Naturales Protegidos y de itinerarios, sólo serán posibles, con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación ambiental y otras normas sectoriales, los usos y las actividades que sean compatibles con la finalidad de protección y los necesarios para la conservación y, en su caso, el disfrute público de sus valores.

Más limitaciones aún ofrece el artículo 65 que dispone que todo acto de aprovechamiento y uso del suelo rústico respete, entre otras, las siguientes reglas:

En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos históricos, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de carreteras y caminos de carácter pintoresco, no se permitirá la construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren sensiblemente las perspectivas de los espacios abiertos terrestres, marítimos, costeros o de los conjuntos históricos o tradicionales.

No podrá realizarse construcción alguna que presente características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas y, en particular, las viviendas colectivas, los edificios integrados por salón en planta baja y vivienda en la alta, y los que presenten paredes medianeras vistas, salvo en los asentamientos rurales que admitan esta tipología.

Las construcciones o edificaciones deberán situarse en el lugar de la finca menos fértil o idóneo para el cultivo, salvo cuando provoquen un mayor efecto negativo ambiental o paisajístico.

Ninguna edificación podrá superar las dos plantas por cualquiera de sus fachadas.

Mención especial merece, también en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, el caso de la Zona de «El Rincón». «El Rincón» es un paraje situado en el extremo nororiental del Valle de La Orotava, que aún no ha sido transformado y conserva su carácter agrario, representando uno de los últimos vestigios no urbanizados de toda la costa del Valle.

La Ley 5/1992, de 15 de julio, para la ordenación de la Zona de El Rincón, La Orotava, concreción jurídica de la lucha constante llevada a cabo por la Coordinadora Popular en Defensa de El Rincón y fruto de la presentación en el Parlamento de Canarias de una iniciativa legislativa popular, establece en su artículo 2 que «la ordenación de El Rincón se realizará a través de un Plan Especial de los que prevé la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y el artículo 76.3 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de dicha Ley».

En desarrollo de la ley recién mencionada, y con fecha 19 de diciembre de 1997<sup>38</sup>, se procedió por parte del Gobierno de Canarias a aprobar el Decreto 343/97,

---

<sup>38</sup> Aunque publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, número 40, de viernes 3 de abril de 1998.

que contiene el Plan Especial de la Zona de El Rincón, La Orotava, y que contiene más ejemplos de limitaciones que afectan al dominio sobre una finca dada la especial ubicación de ésta y que, entiendo, deberían acceder al Registro de la Propiedad.

En concreto, en el Título II del apartado dedicado a las normas urbanísticas, el Decreto 343/97 establece que «cualquiera que sea su categoría, el suelo rústico que constituye la totalidad de la superficie de El Rincón carece de aprovechamiento urbanístico»<sup>39</sup>. También indica que «en suelo rústico solo podrán realizarse parcelaciones rústicas» y que «la consideración de la existencia de una parcelación urbanística lleva aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen».

Por otro lado, la reciente Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo indica, en su artículo 9<sup>40</sup>, que «en el suelo que sea rural a los efectos de esta Ley, o esté vacante de edificación, el deber de conservarlo supone mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, para la seguridad o salud públicas, daño o perjuicio a terceros o al interés general, incluido el ambiental; prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ellas; y mantener el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo».

Sin embargo, nuestro ordenamiento jurídico, partiendo del concepto de publicidad legal, entiende que no es necesario el acceso al Registro de la Propiedad de aquellos límites o servidumbres que, por su origen legal, gozan de publicidad suficiente. Parece, sin embargo, que no estaría de más su inclusión, si acaso por medio de una nota marginal, toda vez que hoy en día se hace extremadamente difícil el pretender que una persona tenga conocimiento de todas aquellas limitaciones o servidumbres de carácter legal que puedan afectar a su propiedad, por mucho que consten en la ley, dada la pluralidad de normas que pueden llegar a desplegar sus efectos sobre una finca determinada.

### 3. LAS LICENCIAS ADMINISTRATIVAS

Como requisitos de tipo urbanístico se exige en todo caso licencia municipal de obras y certificado técnico que acredite la adecuación de la obra al proyecto aprobado por la licencia<sup>41</sup>. El artículo 166 del Decreto Legislativo 1/2000 establece que están sujetos a previa licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplica-

---

<sup>39</sup> Epígrafe 1 de la Sección 1.

<sup>40</sup> Que lleva por título «contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas».

<sup>41</sup> Artículo 242 de la Ley del Suelo de 1992, artículo 22 de la Ley del Suelo de 1998, artículo 176 de la Ley de Ordenación del Suelo de Andalucía y artículo 1.4 Real Decreto 1093/1997.



ble, los actos de construcción y edificación, y de uso del suelo, en general; y, en particular, entre otros:

La extracción de áridos y la explotación de canteras.

La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.

La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.

La tala o poda de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente.

La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas de cualquier clase.

La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas, puertos de abrigo, diques de protección y defensa del litoral, accesos a playas, bahías y radas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.

Los actos de construcción, edificación y uso del suelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que otorgue el ente titular de dicho dominio.

Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación de recursos naturales, territorial o urbanístico.

Además, expresamente se prevé que puedan ser exigibles determinados requisitos ambientales con carácter previo al otorgamiento de la licencia urbanística<sup>42</sup>, como ocurre en el artículo 11 de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía, que indica que «estarán sometidas al requisito de Evaluación de Impacto Ambiental<sup>43</sup> las actuaciones, tanto públicas como privadas, que se lleven a cabo en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y que se hallen comprendidas en el Anexo I de la presente Ley», completándose este requisito con el contenido del artículo 20, que establece que «la Declaración de Impacto Ambiental<sup>44</sup>

---

<sup>42</sup> DELGADO RAMOS, 2007, p. 40.

<sup>43</sup> La expresión «*evaluación de impacto ambiental*» constituye en castellano, como en otros idiomas, la versión literal de la denominación adoptada por la NEPA (National Environmental Policy Act) norteamericana para una nueva institución de control ambiental rápidamente consolidada en estos medios que se aclimata posteriormente en muchos otros países, y que podría definirse como el proceso por medio del cual una acción que debe ser aprobada por una autoridad pública y que puede dar lugar a efectos colaterales significativos para el Medio Ambiente se somete a una evaluación sistemática cuyos resultados son tenidos en cuenta por la autoridad competente para conceder o no su aprobación. En España su regulación se contiene en el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, modificado por la Ley 6/2001, de 8 de mayo, y es el resultado de la transposición de la Directiva 85/377/CEE de 27 de junio de 1985. Vid. MARTÍN MATEO, 2007, p. 106 y ss. y ALENZA GARCÍA, 2002, p. 179 y ss.

<sup>44</sup> «La Evaluación de Impacto Ambiental culminará con una Declaración de Impacto Ambiental» indica el artículo 19.1 de la Ley.

tendrá carácter vinculante para el órgano con competencia sustantiva, y sus condicionamientos se incorporarán a la autorización, aprobación, licencia o concesión».

Los artículos 75 (ya visto) y 76 NCRH determinan que en caso de declaración de ilegalidad de la licencia de edificación o de concesión de licencia para obras y usos provisionales, tal dato deba hacerse constar en el Registro de la Propiedad por medio de nota marginal, que en ambos casos tendrá vigencia indefinida.

#### 4. LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EXPEDIENTES DE DISCIPLINA AMBIENTAL INICIADOS POR LA ADMINISTRACIÓN

A la Administración que inicie un expediente de disciplina medioambiental que pueda llegar a concluir con la imposición de sanciones, de obligaciones o de actuaciones materiales o jurídicas sobre el dominio privado le interesa dejar constancia registral de tal iniciación, por varios motivos<sup>45</sup>.

En primer lugar, por motivos de economía procedimental, pues facilita la determinación de los titulares registrales, bastando con solicitar una certificación registral al respecto. También puede ayudar, en caso de ignorarse cuáles son las fincas registrales concretas, por medio del programa Geobase, que permite llegar a conocer qué fincas registrales con base gráfica validada están incluidas o afectadas por un determinado ámbito de actuación administrativa.

En segundo lugar, por cuanto facilita también los trámites de notificación individualizada, pues de procederse a la anotación de la iniciación del expediente a la vez que se obtiene la certificación registral únicamente habrá que notificar a los titulares registrales que lo sean en ese preciso momento, pues los que inscriban o anoten algún derecho con posterioridad quedarán ya registralmente advertidos. Esto, sin embargo, se encuentra con un importante escollo, como es el hecho de que en España la inscripción en el Registro de la Propiedad tenga un carácter voluntario, no constitutivo, lo que determina que en muchas ocasiones el inmueble no haya accedido al mismo.

En tercer y último lugar, por cuanto se evita la colisión con el principio de fe pública registral, así como la posibilidad de futuros obstáculos a la inscripción registral del expediente por omisión de alguna notificación a titulares registrales<sup>46</sup>.

En cuanto al cauce procesal y registral para la práctica de la anotación preventiva de expedientes administrativos de disciplina medioambiental, parece necesario acudir a la aplicación analógica de las normas contenidas en el Real Decreto 1093/1997, (NCRH), que en los artículos 56 y siguientes regula las anotaciones preventivas en procedimientos administrativos de disciplina urbanística. Por tanto, se permite la constancia registral de expedientes de disciplina ambiental que se

---

<sup>45</sup> DELGADO RAMOS, 2007, p. 90 y ss.

<sup>46</sup> DELGADO RAMOS, 2007, p. 92.



dirijan al restablecimiento de la situación inicial, a la declaración de obligaciones o a la imposición de sanciones.

El artículo 56 NCRH dispone que la Administración legalmente competente, con el fin de asegurar el resultado de los expedientes de disciplina urbanística (medioambiental) y la reposición de los bienes afectados al estado que tuvieran con anterioridad a la infracción, podrá acordar que se tome anotación preventiva de la incoación de dichos expedientes. La anotación sólo podrá practicarse sobre la finca en que se presuma cometida la infracción o incumplida la obligación de que se trate en cada caso.

Practicada la anotación, el Registrador devolverá uno de los ejemplares con nota de haberse extendido el asiento al que acompañará certificación de dominio y cargas de la finca anotada, en la que se haga constar el domicilio de sus respectivos titulares, si éste constare del Registro. De la expedición de la certificación se tomará nota al margen de la última inscripción de dominio<sup>47</sup>, estando la Administración actuante obligada a notificar la adopción del acuerdo por el que fue ordenada la práctica de la anotación a todos los titulares del dominio y cargas, según la certificación expedida<sup>48</sup>.

La anotación practicada tendrá un plazo de duración de cuatro años y podrá prorrogarse por un año más a instancia de la Administración que la hubiere solicitado. Sin embargo, cuando se interponga recurso contencioso-administrativo contra el acuerdo que motivó la anotación preventiva, la Administración podrá solicitar al Tribunal que conozca del proceso que la anotación preventiva quede prorrogada hasta que haya recaído resolución administrativa firme en el procedimiento<sup>49</sup>.

La anotación preventiva practicada por incoación del procedimiento sancionador podrá cancelarse antes de la terminación del expediente, cuando aquélla caduque, por solicitud de la Administración que la ordenó, cuando se disponga por resolución judicial, o cuando concluya el procedimiento sin resolución expresa sobre el fondo<sup>50</sup>.

Cuando adquiera firmeza la resolución de la Administración a cuyo favor se hubiere tomado la anotación, por la que se declare la existencia de la infracción o el incumplimiento de las obligaciones correspondientes, se practicarán, según los casos, los siguientes asientos<sup>51</sup>:

Si la resolución impusiere el deber de ceder fincas determinadas o partes concretas de las mismas, se practicará asiento de inscripción, siempre que la certificación correspondiente cumpliera con los requisitos establecidos en el artículo 2 del Reglamento y el acuerdo no fuese susceptible de recurso jurisdiccional.

---

<sup>47</sup> Artículo 58 NCRH.

<sup>48</sup> Artículo 59 NCRH.

<sup>49</sup> Artículos 60 y 61 NCRH.

<sup>50</sup> Artículo 62.

<sup>51</sup> Artículo 63.

Si el acuerdo firme de la Administración actuante impusiera una sanción económica que diese lugar a procedimiento de apremio, se tomará, si se ordena, la anotación preventiva de embargo a que se refiere el artículo 66 NCRH<sup>52</sup>. En los demás casos la terminación del expediente se hará constar por nota marginal, que producirá los efectos generales a que se refiere el artículo 73 NCRH<sup>53</sup>. La certificación del acuerdo por el que se declare la terminación del expediente provocará, en todo caso, la cancelación de la anotación preventiva.

#### 5. LA PUBLICACIÓN MEDIANTE NOTA MARGINAL DE SANCIONES O MULTAS IMPUESTAS EN CASO DE INFRACCIONES MEDIOAMBIENTALES

El artículo 187 del Decreto Legislativo 1/2000 indica que tienen la consideración de infracción todas las acciones y omisiones, dolosas o imprudentes, que vulnerando o contraviniendo la ordenación de los recursos naturales, territorial o urbanística, estén tipificadas y sancionadas como tales en dicho Decreto.

Por su parte, el artículo 188 establece que toda acción u omisión tipificada como sanción en el Decreto dará lugar a la adopción por las Administraciones Públicas competentes de las medidas siguientes, sin que en ningún caso puedan dejarse de adoptar las medidas dirigidas a reponer los bienes afectados al estado anterior a la comisión de la infracción.

Las precisas para la protección de la legalidad y el restablecimiento del orden jurídico perturbado.

Las que procedan para la exigencia de la responsabilidad penal o sancionadora y disciplinaria administrativas.

Las pertinentes para el resarcimiento de los daños y la indemnización de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables.

Parece que, entre estas medidas, sería posible encuadrar la publicación<sup>54</sup> de la sanción impuesta en caso de infracción. Un ejemplo de publicidad de las sancio-

---

<sup>52</sup> «En los expedientes que puedan dar lugar a la imposición de una sanción económica, la Administración actuante podrá solicitar la práctica de anotación preventiva de embargo, conforme a lo establecido en la legislación para el apremio a favor de la Hacienda Pública. En el caso de que se practicare la anotación a favor de una entidad urbanística colaboradora, será requisito previo que se acredite la constitución de la misma. Los efectos de la anotación preventiva de embargo se producirán desde su propia fecha, aunque previamente se hubiere practicado anotación preventiva de incoación de expediente de disciplina urbanística».

<sup>53</sup> «Salvo que expresamente se establezca otra cosa, las notas marginales reguladas en el presente Reglamento tendrán vigencia indefinida. Tales notas no surtirán otro efecto que el de dar a conocer, a quien consulte el contenido del Registro de la Propiedad, la situación urbanística de la finca en el momento a que se refiera el título que las origine, salvo los casos en que la legislación aplicable prevea un efecto distinto».

<sup>54</sup> Es evidente que cuando se trate de industrias de gran potencial económico, al infractor le preocupará más el desprestigio y la pérdida de clientela que puede implicar la multa, al se conocida por el público, que la cantidad que deba desembolsar.



nes se encuentra en el artículo 38 de la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos, que indica que el órgano que ejerza la potestad sancionadora podrá acordar la publicación, en el diario oficial correspondiente y a través de los medios de comunicación social que considere oportunos, de las sanciones impuestas por la comisión de infracciones graves y muy graves, así como los nombres y apellidos o razón social de las personas físicas o jurídicas responsables, una vez que dichas sanciones hubieran adquirido el carácter de firmes.

Los artículos 217 y siguientes contienen el elenco de infracciones y sanciones en materia de Medio Ambiente, que se clasifican como sigue:

Infracciones en materia de flora, fauna y sus hábitats.

Infracciones en materia de extracción de áridos.

Infracciones en materia de movimiento de tierra y abancalamientos.

Infracciones en materia de vertido de residuos.

Infracciones en materia de depósito o abandono de materiales.

Infracciones derivadas de la realización de determinados actos en Espacios Naturales Protegidos o sus zonas periféricas de protección.

Sin embargo, los distintos preceptos que en nuestro ordenamiento jurídico regulan la publicidad de las sanciones impuestas suelen limitarse a hacer referencia a su publicación en los medios de comunicación social, más que a su publicación mediante constancia registral. No obstante, algunos de estos preceptos, como el ya visto en la Ley de Residuos, hacen referencia también a la publicación en Diarios Oficiales. Parece que, a estos efectos, la publicación en el Registro de la Propiedad podría actuar como complemento de aquélla, máxime teniendo en cuenta que, como ya se ha visto, sería una mera publicidad noticia.

## 6. LA PUBLICACIÓN MEDIANTE NOTA MARGINAL DE LAS SUBVENCIONES CONCEDIDAS PARA EL FOMENTO DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS

En el caso de concesión de subvenciones para fines medioambientales, debe hacerse constar no sólo el importe de la subvención y el plazo de la obligación asumida, sino, sobre todo, la afección del inmueble a la devolución de la misma. Así lo indica el artículo 31.4.b de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, según el cual «el incumplimiento de la obligación de destino referida en el párrafo anterior, que se producirá en todo caso con la enajenación o el gravamen del bien, será causa de reintegro, en los términos establecidos en el capítulo II del título II de esta Ley, quedando el bien afecto al pago del reintegro cualquiera que sea su poseedor, salvo que resulte ser un tercero protegido por la fe pública registral o se justifique la adquisición de los bienes con buena fe y justo título o en establecimiento mercantil o industrial, en caso de bienes muebles no inscribibles»<sup>55</sup>.

---

<sup>55</sup> DELGADO RAMOS, 2007, p. 105.

Nuevamente estamos ante uno de esos casos de servidumbre legal en los que nuestro ordenamiento no considera posible el acceso al Registro de la Propiedad de la afeción real, si bien la misma parece deseable en aras sobre todo de la protección del tercer adquirente de la finca.

## 7. LA EXPROPIACIÓN FORZOSA POR CAUSAS MEDIOAMBIENTALES

Hay supuestos en los que, aún tratándose de fincas de propiedad privada y susceptibles de tráfico jurídico, el legislador trata de facilitar la adquisición de su titularidad por el sector público mediante la expropiación forzosa por causa de utilidad pública, al considerar que la Administración está mucho más capacitada que los particulares para la protección y conservación de los intereses medioambientales en juego, ya sea mediante la explotación directa de sus recursos, ya mediante el otorgamiento de concesiones administrativas<sup>56</sup>.

En este sentido, el artículo 10 de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales Protegidos y de la Flora y Fauna Silvestre, dispone en su apartado tercero que «la declaración de un espacio como protegido lleva aparejada la de utilidad pública» a los efectos de poder expropiar los bienes y derechos afectados. En este mismo sentido, el artículo 48 del Decreto Legislativo 1/2000 indica que «aquellos espacios del territorio terrestre o marítimo de Canarias que contengan elementos o sistemas naturales de especial interés o valor podrán ser declarados protegidos de acuerdo con lo regulado en el presente texto refundido», indicando por su parte el artículo 159 que, además de en los casos previstos con carácter general, y de otros casos específicos que el propio artículo regula, la expropiación forzosa por razones urbanísticas procede «por la declaración o catalogación administrativas formales, conforme a la legislación urbanística o la sectorial aplicable, del valor cultural, histórico-artístico o medioambiental de terrenos o edificios que los haga merecedores de su preservación o especial protección».

El procedimiento a seguir está regulado en la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa y, a efectos registrales, en la Ley y Reglamento Hipotecario, en particular en su artículo 32, que dispone que «los Registradores harán constar, en su caso, por nota al margen de las inscripciones correspondientes, que han expedido la certificación de dominio y cargas a efectos de la expropiación e indicarán su fecha y el procedimiento de que se trate. Estas notas se cancelarán por caducidad transcurridos tres años desde su fecha, si en el Registro no consta algún nuevo asiento relacionado con el mismo expediente». Asimismo, indica que «podrá extenderse anotación preventiva a favor del expropiante o beneficiario mediante el acta previa a la ocupación y el resguardo de depósito provisional. La anotación tendrá la duración señalada en el artículo 86 de la Ley y se convertirá en inscripción mediante el documento que acredite el pago o la consignación del justo precio, con

---

<sup>56</sup> DELGADO RAMOS, 2007, p. 79 y ss.

el acta de ocupación», y que «el dominio y las cargas, gravámenes, derechos reales y limitaciones de toda clase, inscritos con posterioridad a la fecha de la nota marginal a que se refiere este artículo, se cancelarán al practicarse la inscripción a favor del expropiante o beneficiario y en virtud del mismo título, aunque los interesados no hayan sido parte en el expediente, para cuya cancelación bastará su expresión genérica. Para que puedan cancelarse los asientos de fecha anterior a dicha nota deberá constar que los interesados han sido citados en forma legal y que concurrieron por sí o debidamente representados al pago, o que se consignó el precio o la parte necesaria del mismo, según los casos. En el título se determinarán los asientos que deban cancelarse y subsistir con referencia a los datos registrales».

En este sentido, los artículos 22 y siguientes NCRH determinan que cuando la expropiación afecte a fincas inscritas, la Administración deberá solicitar certificación por la que se acredite el dominio y las cargas de la misma, teniendo presente que la expedición de dicha certificación deberá hacerse constar por nota marginal, que se cancelará por caducidad transcurridos tres años desde su fecha, si en el Registro no consta algún nuevo asiento relacionado con el mismo expediente.

#### 8. LA PUBLICACIÓN POR NOTA MARGINAL DE LA DECLARACIÓN DE UN SUELO COMO CONTAMINADO ANTE LA POSIBILIDAD DE QUE LOS FUTUROS ADQUIRENTES DE LA FINCA PUEDAN ESTAR OBLIGADOS A LA RECUPERACIÓN DEL SUELO

El régimen jurídico de los suelos contaminados se regula en los artículos 27 y 28 de la Ley 10/1998, de 21 de abril, de residuos, desarrollados por el Real Decreto 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.

El artículo 2.j del Real Decreto define al suelo contaminado como «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 apartado tercero del artículo 27 de la Ley de Residuos indica que 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, cancelándose tal nota marginal cuando la Comunidad Autónoma correspondiente declare que el suelo ha dejado de tener la consideración de contaminado<sup>57</sup>. Por su

---

<sup>57</sup> «Nótese que la anotación en el Registro de la Propiedad de una declaración de suelo contaminado va a permanecer siempre en el historial de la finca, incluso aunque después se anote la declaración de que la descontaminación ha tenido lugar. La percepción para terceros no será la misma que, por ejemplo, en el caso de una hipoteca: siempre esa finca tendrá la tacha de que en su día estuvo contaminada, y cabrán dudas sobre hasta qué punto se hayan podido efectuar debidamente las actuaciones de recuperación y limpieza». DE MIGUEL PERALES, 2007, p. 128.

parte, el apartado cuarto añade que los propietarios de las fincas en las que se haya realizado alguna actividad de las consideradas potencialmente contaminantes del suelo estarán obligados, con motivo de su transmisión, a declararlo en escritura pública<sup>58</sup>. Este hecho será objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad<sup>59</sup>.

Esta previsión ha sido desarrollada por el Real Decreto de suelos contaminados en su artículo 8.1, de acuerdo con el cual 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 públicas que documenten la transmisión de derechos sobre aquéllas. 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.

Se aprecia claramente que la regulación del Real Decreto no parece seguir a la de la Ley en este punto. Mientras que la Ley de Residuos se refiere a la obligación

---

<sup>58</sup> «Las personas físicas o jurídicas propietarias de suelos que soporten o hayan soportado alguna de las actividades o instalaciones potencialmente contaminantes deberán, con motivo de su transmisión, dar cumplimiento a lo dispuesto en el apartado cuarto del artículo 27 de la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos, así como a lo señalado en el apartado 1 del artículo 8 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, declarando tal circunstancia en las escrituras públicas que documenten la transmisión, haciéndose constar este hecho, asimismo, en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal. La obligación prevista en el apartado anterior no será exigible a las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, acreedoras que en ejecución forzosa de sus créditos devengan propietarias de un suelo contaminado, siempre y cuando lo enajenen en el plazo de un año contado a partir de la fecha en que adquirieron dicha propiedad». Artículo 8 del Decreto 147/2007, de 24 de mayo, por el que se regula el régimen jurídico de los suelos contaminados en la Comunidad Autónoma de Canarias y se crea el Inventario de Suelos Contaminados de Canarias. De nuevo, debe tenerse en cuenta lo ya indicado más arriba en relación con el carácter no constitutivo (y por ello, no forzoso) de inscripción de los inmuebles en el Registro de la Propiedad).

<sup>59</sup> «La declaración de un suelo como contaminado será objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad a iniciativa del órgano ambiental, de conformidad con lo que dispone el apartado tercero del artículo 27 de la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos y de lo señalado en el apartado tercero del artículo 8 del Real Decreto 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». Artículo 16.1 del Decreto 147/2007. Además, el apartado 2º del artículo indica que «asimismo, la declaración de un suelo como contaminado será inscrita en el Inventario administrativo contemplado en el artículo 26 de este Decreto».

Bajo la rúbrica «Inventario de Suelos Contaminados de Canarias», el artículo 26 del Decreto 147/2007 regula la creación de un registro público de carácter administrativo que contiene la relación de suelos declarados como contaminados en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Canarias. De conformidad con tal precepto, la declaración de un suelo como contaminado determinará automáticamente su inclusión en el Inventario, mediante su incorporación a un fichero que adoptará la forma de base de datos. De la misma forma, una vez que se resuelva que el suelo ha dejado de estar contaminado, previa comprobación de que se han realizado las correspondientes operaciones de limpieza y recuperación, así como de la efectividad de las actuaciones practicadas, se procederá de oficio a darle de baja del mismo, sin perjuicio de mantener la trazabilidad de los datos históricos correspondientes a la parcela afectada, a efectos estadísticos. Debe destacarse que el apartado 5º del artículo expresamente indica que «el acceso por parte de particulares a las informaciones que contenga el Inventario se realizará de acuerdo con las previsiones que sobre esta materia establece la Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente».



de declaración que tienen los propietarios de las fincas «con motivo de su transmisión», es decir, cuando se transmite el derecho de propiedad sobre la finca, el Real Decreto de suelos contaminados habla de supuestos de «transmisión de derechos sobre» la finca, incluyendo por tanto no sólo la propiedad, sino también la constitución de cualquier derecho sobre la misma (arrendamiento, usufructo, hipoteca, etc.)<sup>60</sup>.

Cabría discutir<sup>61</sup> la legalidad del Real Decreto en este aspecto, en la medida en que se pudieran haber excedido los límites establecidos por la Ley de Residuos. Sin embargo, desde un punto de vista teleológico, la redacción del Real Decreto es más correcta que la de la Ley de Residuos: si de lo que se trata es de dar aviso a personas que potencialmente pudieran estar obligadas a la limpieza de un suelo, entre éstas se encuentran no sólo futuros propietarios, sino también personas que sencillamente vayan a adquirir la posesión o un interés determinado sobre la finca.

Así parece deducirse del artículo 27.2 de la Ley de Residuos, según el cual estarán obligados a realizar las operaciones de limpieza y recuperación reguladas en el párrafo anterior, previo requerimiento de las Comunidades Autónomas, los causantes de la contaminación, que cuando sean varios responderán de estas obligaciones de forma solidaria y, subsidiariamente, por este orden, los poseedores de los suelos contaminados y los propietarios no poseedores.

## 9. OTROS ACTOS RELACIONADOS CON EL MEDIO AMBIENTE

### 9.1. *Autorizaciones y concesiones administrativas del dominio público*

Los aprovechamientos especiales o los usos privativos del dominio público requieren autorización, que tiene una vigencia máxima de 4 años, o concesión administrativa, cuyo máximo legal es de 75 años, según los casos (artículos 86 y 93 de la Ley 33/2003, de 4 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas)<sup>62</sup>. Para su inscripción en el Registro de la Propiedad se requiere la calificación de la autorización o concesión, y su previa inscripción en el registro administrativo que corresponda<sup>63</sup>.

### 9.2. *Obligaciones asumidas por convenio administrativo o supuestos análogos*

De conformidad con el artículo 18.1 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo, la transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los

---

<sup>60</sup> Recuérdese, nuevamente, las dificultades que en este sentido plantea la falta de obligatoriedad de la inscripción en el Registro de la Propiedad de los bienes inmuebles.

<sup>61</sup> DE MIGUEL PERALES, 2007, p. 92.

<sup>62</sup> DELGADO RAMOS, 2007, p. 83 y ss.

<sup>63</sup> Vid., a título de ejemplo, el artículo 15 de la Ley 53/2003, de 21 de noviembre, de Montes; los artículos 59 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas; y los artículos 64 y siguientes de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

deberes del propietario conforme a dicha Ley y los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicables o exigibles por los actos de ejecución de la misma. El nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario, «así como en las obligaciones por éste asumidas frente a la Administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral», siempre que tales obligaciones se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real. Como no podría ser de otra manera, su acceso al Registro dependerá, en cada caso, de la concreta naturaleza real que tal convenio presente.

### 9.3. Derechos de tanteo y retracto legales

El artículo 79 del Decreto Legislativo 1/2000 de la Comunidad Autónoma de Canarias indica que los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística podrán delimitar ámbitos dentro de los cuales las transmisiones onerosas de bienes inmuebles, sean terrenos o edificaciones, estén sujetas al derecho de tanteo y retracto por la Administración Pública, que podrá ejercerlos, en todo caso, en el ámbito de los Espacios Naturales Protegidos, excepto en las zonas de uso tradicional, general y especial de los Parques Rurales.

Al delimitar tales ámbitos, el planeamiento establecerá expresamente la finalidad a la que deben destinarse las eventuales adquisiciones, que habrán de ser ejecución de actuaciones públicas de relevante interés económico o social o realización de programas públicos de *protección ambiental*, reforestación o de desarrollo agrícola de carácter demostrativo o experimental.

Por ello, dispone el artículo 83 NCRH que cuando en el planeamiento general municipal, o en expediente tramitado especialmente a tal efecto, se hubieren delimitado áreas comprensivas de terrenos o de viviendas que hayan de quedar sujetas a derechos de tanteo o de retracto conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, el Ayuntamiento remitirá a los Registradores de la Propiedad, a cuyo distrito hipotecario corresponda total o parcialmente dicha área, copia certificada del Acuerdo de delimitación de la misma y de los planos que reflejen dicha limitación, así como relación detallada de las calles o sectores comprendidos en aquellas áreas y de los propietarios y bienes concretos afectados, en cuanto tales datos obren en poder del Ayuntamiento, y el Registrador los hará constar por nota al margen de la última inscripción de dominio de las fincas.

## V. CONCLUSIONES

Ha quedado patente a lo largo del presente trabajo que el Medio Ambiente, cada vez más, necesita ser protegido. Los continuos ataques a los que se ve sometido, y el carácter limitado de la mayor parte de los recursos que lo componen, que son a la vez recursos necesarios para la vida del hombre en la Tierra, no hacen sino agudizar la importancia de esta protección.

La protección del Medio Ambiente, lógicamente, pasa por buscar a los responsables de cualquier agresión que éste sufra, y castigarles por ello, no sólo con



penas de cárcel, si tal fuera la gravedad del daño producido, sino también con penas pecuniarias de carácter resarcitorio, buscando, en la medida de lo posible, restituir la realidad a la situación en que se encontraba antes de producirse la agresión.

Sin embargo, tal restitución no siempre es posible y, aun de serlo, esperar a que el Medio Ambiente sea dañado para comenzar a protegerlo no parece el mecanismo de tutela más apropiado que existe. La prevención, como mecanismo de protección ambiental, es, no sólo mucho más correcto, pues evita el daño en lugar de repararlo, sino mucho más deseado que la represión.

Por eso, la protección del Medio Ambiente debe comenzar en un momento temporal anterior a la agresión, y al daño en su caso. Y la forma más segura de hacerlo, y la que mejores resultados ofrece, es la educación de los ciudadanos, pues se hace necesario partir de una cierta difusión de la sensibilidad ambiental, que debería reflejarse en la incorporación de las cuestiones ambientales a los planes de estudios de las escuelas primarias y secundarias, en un grado mucho mayor que el existente en estos días.

Pero además de la educación, existe otro importante pilar que debe levantarse para sustentar la prevención como adecuado mecanismo de la protección ambiental: la información. El ciudadano no sólo debe estar educado en el respeto y la protección al Medio Ambiente, sino que debe tener acceso a todos aquellos datos relativos al Medio Ambiente que obren en poder de los poderes públicos o de determinados particulares. En algunos casos, por cuanto tales datos pueden afectar, positiva o negativamente, a sus intereses patrimoniales. Y en otros, por cuanto tales datos permiten conocer el estado del Medio Ambiente en el que viven en un momento determinado.

Y para la difusión de esos dos tipos de datos el Registro de la Propiedad se presenta, como hemos visto, como un instrumento idóneo. En relación con los primeros, por cuanto los particulares acuden al Registro de la Propiedad en busca de información relativa a cualquier bien inmueble, por lo que la adición de los datos relativos al Medio Ambiente que puedan tener relación con una finca determinada no sólo parece aconsejable sino lógico y evidente. Cuando acudimos al Registro de la Propiedad para informarnos acerca del estado de una finca que queremos adquirir, no sólo buscamos saber qué servidumbres pesan sobre el inmueble y cuáles son sus lindes, sino que también estamos interesados en saber si dicho suelo fue calificado de contaminado y, en ese caso, si se ha procedido a la limpieza del suelo, o si la finca se encuentra en una zona de fuerte contaminación acústica, por ejemplo.

En relación con los segundos, por la configuración del Registro de la Propiedad en una serie de oficinas registrales descentralizadas. En efecto, su demarcación territorial y su cercanía al ciudadano coadyuvan a una rápida, actualizada y correcta difusión de la información ambiental, que permita al ciudadano conocer cuál es, en cada momento, el estado del Medio Ambiente que le rodea y en el que desarrolla su día a día, pudiendo adaptar su conducta a tales datos en busca de una mejora de éste. Conocimiento que se ve favorecido e ilustrado gracias a la información cartográfica que, por medio de la Geobase, el Registro de la Propiedad puede ofrecer.



## VI. BIBLIOGRAFÍA

- ALENZA GARCÍA, José Francisco. *Manual de Derecho ambiental*, Universidad Pública de Navarra, 2002, Navarra.
- ALONSO PÉREZ. «Las relaciones de vecindad», *ADC*, 1983, p. 359 y ss.
- CABANILLAS SÁNCHEZ, Antonio. *La Reparación de los Daños al Medio Ambiente*, Editorial Aranzadi, 1996, Navarra.
- CHICO Y ORTIZ, José María. «La publicidad efecto y la publicidad noticia», *Revista de Derecho Privado* núm. 78, 1994, pp. 145-155.
- DELGADO RAMOS, Joaquín. *La protección registral del medio ambiente*, Cuadernos De Derecho Registral, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 2007, Madrid.
- DE MIGUEL PERALES, Carlos. *Régimen jurídico español de suelos contaminados*, Editorial Aranzadi, S. A. (Thomson-Civitas), 2007, Navarra.
- DE ROJAS MARTÍNEZ-PARETS, Fernando. *Los Espacios Naturales Protegidos*, Editorial Aranzadi (Thomson-Aranzadi), 2006, Navarra.
- DÍEZ-PICAZO, Luis. *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, III, Editorial Civitas, 1995.
- GARCÍA GARCÍA, José Manuel. *Código de legislación inmobiliaria, hipotecaria y del Registro Mercantil (4ª Edición)*, Editorial Thomson-Civitas, 2004, Madrid.
- GOMIS CATALÁ, Lucía. *Responsabilidad por daños al Medio Ambiente*, Editorial Aranzadi, 1998, Navarra.
- JAQUENOD DE ZSÖGÖN, Silvia. *El Derecho Ambiental y sus principios rectores*, Editorial Dykinson, 1991, Madrid.
- JUNCEDA MORENO, Javier. *Comentarios a la Ley 1/2005, de 9 de marzo, de comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero, y a la normativa complementaria de aplicación del Protocolo de Kyoto*, Editorial Aranzadi (Thomson-Civitas), 2005, Navarra.
- JUSTE RUIZ, José. *Derecho Internacional del Medio Ambiente*, Editorial McGraw Hill, 1999, Madrid.
- KRÄMER, Ludwig. *Derecho Ambiental y Tratado de la Comunidad Europea (traducción de Luciano Parejo Alfonso y de Ángel Manuel Moreo Molina)*, Editorial Marcial Pons, 1999, Barcelona.
- LÓPEZ RAMÓN, Fernando. «El derecho ambiental como derecho de la función pública de la protección de los recursos naturales», *RDA*, 1994.
- LOZANO CUTANDA, Blanca. *Derecho Ambiental Administrativo (8ª Edición)*, Editorial Dykinson, S.L., 2007, Madrid.
- MARTÍN MATEO, Ramón. *Manual de Derecho ambiental (2ª edición)*, Editorial Trivium, 2002, Madrid.
- MORENO MOLINA, Ángel Manuel. *Derecho Comunitario del Medio Ambiente. Marco institucional, regulación sectorial y aplicación en España*, Editorial Marcial Pons, 2006, Barcelona.
- PLAZA MARTÍN, Carmen. *Derecho Ambiental de la Unión Europea*, Editorial Tirant Lo Blanch, 2005, Valencia.
- RODRÍGUEZ RAMOS, Luis. «Delitos contra el Medio Ambiente», en *Comentarios a la legislación penal, dirigidos por Cobo y coordinados por Bajo. La reforma del código penal de 1983, tomo V, vol. 2º*, Madrid 1985.
- VV. AA., *Experiencias sociales, innovadoras y participativas. El Rincón +10, Coordinador Ecologista Popular «El Rincón»*, 2003, Santa Cruz de Tenerife.

- VV. AA., *Medioambiente y publicidad Registral. El Registro de la Propiedad y Mercantil como instrumento al servicio de la sostenibilidad*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España (realizado para la Agencia Europea de Medio Ambiente en ejecución de un contrato de Expert's Corner), 2000, Madrid.
- VV. AA. (RUIZ-RICO RUIZ, Gerardo —coord.—). *La Protección del Medio Ambiente en el Ordenamiento Jurídico Español*, Universidad de Jaén, 1995, Jaén.
- VV. AA. (VERCHER NOGUERA, Antonio; DíEZ-PICAZO GIMÉNEZ, Gema; CASTAÑÓN DEL VALLE, Manuel). *Responsabilidad Ambiental Penal, Civil y Administrativa*, Editorial Ecoiuris, 2003, Madrid.
- VALLE MUÑIZ, José Manuel (coordinador) y otros. *La Protección Jurídica del Medio Ambiente*, Editorial Aranzadi, 1997, Navarra.

