

La organización de la actividad agraria a través de su registro

The organisation of agricultural activity through its register

ROCÍO PERTEGUER PRIETO

Colegio de Registradores. C/Diego de León, 21. 28006 Madrid, (España)

directora.smacyu@registradores.org

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1516-4302>

En los diferentes Registros jurídicos existen numerosas cuestiones inscritas, anotadas o constando por nota marginal relativas a instituciones y figuras jurídicas íntimamente relacionadas con el Derecho Agrario y que deberían de ser utilizadas a los efectos de agilizar el mercado agroalimentario y del sector del campo en general.

Así, en el Registro de la Propiedad existe numerosa información relativa a la existencia de Explotaciones Agrarias Prioritarias (o familiares según la época de su constitución) en relación a las fincas vinculadas a la misma, principalmente por la afección real en materia fiscal que tienen las bonificaciones que se les conceden y porque además la inscripción les otorga seguridad jurídica en múltiples relaciones (como por ejemplo en materia de ejercicio del derecho especial de retracto¹, control de legalidad de los requisitos de los aportantes/socios para su constitución ...por ejemplo). Sin perjuicio de una enumeración más exhaustiva, en este Registro además constarán las hipotecas que se hayan constituido sobre las mismas fincas para obtener financiación, el tipo de cultivo que se realice en la finca, la existencia de instalaciones en la misma y su configuración jurídica – placas solares mediante derecho de superficie a favor del instalador en ocasiones-, así como la posibilidad de completar la descripción literaria de la finca mediante su georreferenciación, incluso no ya solamente de la finca sino también de la posibilidad de georreferenciar

¹ Artículo 27 de Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias.

las construcciones o incluso las plantaciones (principalmente arbóreas) especificando sus coordenadas en el espacio dentro de la propia finca ²

Pero no solamente tenemos en las fincas del Registro de la Propiedad la cualidad de pertenecer a este tipo de estructura, sino que, también en aquellos casos en los que se hayan constituido garantías mobiliarias sobre bienes afectos a la explotación como puede ser maquinaria agrícola, bienes de equipo y producción, prendas sobre frutos o cosechas concretas, garantías mobiliarias sobre derechos PAC,...constarán también en el Registro de Bienes Muebles lo cual sucede con frecuencia cuando la garantía recae sobre la totalidad de la unidad productiva.

Igualmente, en aquellos casos en que se elija una forma societaria a través de la cual se realiza el ejercicio de la actividad agrícola o ganadera, lógicamente se concretará en un tipo societario determinado, bien una sociedad de responsabilidad limitada, sociedad anónima, sociedad agraria de transformación, ... los cuales constan también en el Registro Mercantil, en relación a las sociedades civiles cabe destacar como el legislador consciente de la necesidad de la protección e información jurídica del Registro Mercantil ha posibilitado a través de la reciente ley de Creación y crecimiento de empresas la inscripción de las sociedades civiles en el Registro Mercantil. En este registro constará su denominación, sede social, administradores y datos relevantes para su actuación en el comercio (situación de concurso, limitaciones de los administradores, nombramientos y poderes electrónicos, cierre de hoja u otras sanciones aplicables...), así como la información relativa a sus depósitos de cuentas, en cuanto a su información contable, su titularidad real, junto con la información medioambiental insertada en su información no financiera.

La relevancia del Registro de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles para la aportación de datos estadísticos estructurados así como de taxonomías homogéneas en un país con una idiosincrasia autonómica como es España, ha sido visto en numerosas ocasiones como una ventana de oportunidad por el legislador a la hora de uniformar determinados requisitos de acceso al mismo cuya competencia es exclusivamente estatal por aplicación del artículo 149.1.8 de la Constitución Española; competencia refrendada en múltiples sentencias por el Tribunal

² Artículo 202 de la Ley Hipotecaria, tras la reforma operada por la Ley 13/2015.

Constitucional en diferentes materias como urbanismo, vivienda y turismo.³

Un ejemplo reciente en esta materia lo encontramos en la *Ley de residuos y suelos contaminados para una economía circular* aprobada este año que recoge la labor que se venía haciendo ya en esta materia a través de los Registros de la Propiedad en cuanto la constancia de la declaración de haberse realizado una actividad potencialmente contaminante al margen de la finca con ocasión de su transmisión, así como la constancia de declaración por una Administración de suelo

³ En este sentido la **Sentencia 4/2014 del Pleno del TC**, de 16 de enero de 2014. Recurso de inconstitucionalidad 1017-2010; **Sentencia 61/1997, de 20 de marzo de 1997**. Recursos de inconstitucionalidad 2.477/1990, 2.479/1990, 2.481/1990, 2.486/1990, 2.487/1990 y 2.488/1990 (acumulados). Promovidos, respectivamente, por el Parlamento de Navarra, el Consejo de Gobierno de la Diputación Regional de Cantabria, el Consejo Ejecutivo de la Generalidad de Cataluña, la Diputación General de Aragón, la Junta de Castilla y León y el Gobierno de Canarias contra la Ley 8/1990, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, y en los recursos de inconstitucionalidad, acumulados a los anteriores, 2.337/1992, 2.341/1992 y 2.342/1992, promovidos, respectivamente, por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, la Diputación General de Aragón y el Consejo Ejecutivo de la Generalidad de Cataluña, frente al texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio; **Sentencia 141/2014, de 11 de septiembre de 2014**. Recursos de inconstitucionalidad 6963-2007, 6964-2007, 6965-2007 y 6973-2007 (acumulados). Interpuestos, respectivamente, por el Consejo de Gobierno de Madrid, el Consejo de Gobierno de La Rioja, más de cincuenta diputados del Grupo Parlamentario Popular del Congreso y el Gobierno de Canarias en relación con diversos preceptos de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, y recursos de inconstitucionalidad 7020-2008 y 7231-2008, acumulados a los anteriores, interpuestos, respectivamente, por el Consejo de Gobierno de Madrid y el Consejo de Gobierno de La Rioja con respecto a distintos preceptos del texto refundido de la Ley de suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio. Competencias sobre urbanismo: nulidad del precepto legal que limita la corrección al alza del valor obtenido por la capitalización real o potencial del suelo rural (SSTC 61/1997 y 164/2001). **Pleno. Sentencia 143/2017, de 14 de diciembre de 2017**. Recurso de inconstitucionalidad 5493-2013. Interpuesto por el Consejo de Gobierno de la Generalitat de Cataluña en relación con diversos preceptos de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Competencias sobre urbanismo: nulidad parcial de la regulación del informe de evaluación de los edificios, así como de la ejecución de actuaciones sobre el medio urbano; interpretación conforme con la Constitución del precepto legal que establece la exigencia de autorización expresa, con régimen de silencio negativo, para las instalaciones de nueva planta y la ubicación de casas prefabricadas (SSTC 61/1997, 141/2014 y 5/2016).

contaminado e igualmente las actividades de descontaminación que se puedan realizar en una finca.

Redacta la ley esta obligación para cualquier transmisión y en cualquier documento, recogiendo específicamente para las obras nuevas por cualquier título, en aras de una agilidad y tramitación de las obras nuevas, acordes con la digitalización de los procesos, la eliminación de trabas y las garantías técnicas de los operadores implicados (arquitectos e ingenieros técnicos) y coordinación con Catastro.

Esta regulación se completa con las comunicaciones que ordena la Ley a los Registradores para la elaboración del Inventario nacional de suelos contaminados, en las que además de las notas marginales se habrán de comunicar las certificaciones emitidas y las manifestaciones realizadas, junto con la temporalidad de las mismas realizando el envío de un fichero estructurado con carácter anual de dicha información.

Del mismo modo el legislador siguiendo la trayectoria iniciada por el Reglamento de Dominio Público Hidráulico⁴, exige ahora en esta nueva Ley de Residuos la necesidad de constancia de la nota marginal de un suelo declarado como contaminado por una Administración debiendo ser requerido con carácter previo del inicio de obra por cualquier promotor. Esto redundaría en la transparencia en el tráfico inmobiliario dando al particular la posibilidad efectiva del conocimiento de esta situación que antes pesaba como una carga oculta si no se hacía su constancia.

Continuando con la publicidad jurídica que se realiza de estas situaciones en el Registro de la Propiedad establece también la Ley⁵ la

⁴ Así el RDPH artículos 9 ter, 9 quáter y 14 bis que “Con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona de flujo preferente o zona inundable”. Y en el mismo sentido el artículo 98.4 in fine del referido Proyecto de Ley de residuos y suelos contaminados para una economía circular establece: “ toda actuación en una zona ubicada en un suelo declarado o delimitado como suelo contaminado por la comunidad autónoma correspondiente requerirá que, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en un suelo declarado contaminado.”

⁵ Artículo 99.5 del Proyecto: “La declaración de suelo contaminado será objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad, a iniciativa de la respectiva comunidad autónoma en los términos que reglamentariamente determine el Gobierno. Esta nota marginal se cancelará cuando la comunidad autónoma correspondiente declare que el suelo ha dejado de tener tal consideración, tras la comprobación de que se han realizado de forma adecuada las operaciones de descontaminación y recuperación del mismo”.

obligación de comunicar la Administración competente la situación de declaración expresa y oficial de un suelo contaminado, determinando que, la forma de realizar la cancelación de esta nota marginal es expresamente la declaración de suelo descontaminado por la misma Administración a la que el particular tendrá que acreditar las actividades realizadas para dicha descontaminación junto con los informes correspondientes. Esta publicidad es una publicidad jurídica y no de mero hecho, siendo consecuencia de actos expresos de la Administración competente tanto para su nacimiento como para su extinción.

Por otro lado, también se realizará una comunicación a los particulares cuando la nota marginal sea consecuencia de una actuación administrativa expresa declarando el suelo como contaminado, en cuyo caso se realizará o bien al domicilio que a efectos de notificaciones conste al margen del folio de la finca (ex artículo 9 de la Ley Hipotecaria)⁶ o bien en el propio domicilio de la finca o que consten en el registro, culminando con la publicación en el BOE en el caso de desconocerse el domicilio del interesado. Esta razón, entre otras muchas pone de relieve la importancia de la constancia en el Registro de dicho domicilio a efectos de notificaciones. No obstante, además de esta constancia, en línea con la digitalización de los procedimientos y la era de la información en la que se relaciona la sociedad, existe la posibilidad para cualquier particular con su firma electrónica y a través de la web www.registradores.org de obtener mediante un sistema de alertas información en tiempo real sobre cualquier documento que se presente en el Registro de la Propiedad relativo a una finca de su propiedad. Tenemos así un acceso de alertas digitales disponibles para cualquier persona en tiempo real pero, además, la ley prevé la individualización de la comunicación en aras a salvar la brecha digital, utilizando esta doble vía a través de las comunicaciones del Registrador configurando un régimen de justicia e igualdad en las oportunidades de conocimiento de los ciudadanos. Circunstancia esta derivada como consecuencia de la capilaridad de las oficinas del Registro de la Propiedad repartidas por todo el territorio nacional y con atención presencial al ciudadano, equilibrando y ofertando así tanto el acceso y

⁶ Artículo 9.e) segundo párrafo: “El titular inscrito podrá instar directamente del Registrador que por nota marginal se hagan constar las circunstancias de un domicilio, dirección electrónica a efectos de recibir comunicaciones y notificaciones electrónicas y telemáticas relativas al derecho inscrito.”

relación digital con el mismo, como el acceso y atención presencial en el mismo.

Podemos terminar la reflexión de la nueva ley alabando también la precisión técnica del legislador al determinar la colaboración entre el Ministerio de Transición y el Colegio de Registradores, para dotar al Geoportal de los Registradores de la información del Inventario estatal a fin de que pueda incluirse como información asociada, tanto en el Geoportal Registradores como en la publicidad registral y en las notas de calificación y despacho de documentos. Actualmente el Geoportal de los Registradores⁷ creado por la Ley en el año 2015 y reconocido en numerosas normas posteriores contiene un catálogo de más de doscientos WMS (web maps service) correspondientes a limitaciones administrativas, medioambientales y urbanísticas que cualquier particular puede utilizar para analizar una geometría en el territorio, bien seleccionando una combinación de todas las que le afectan o bien solo una de ellas; y utilizado también recientemente como herramienta de ayuda jurídica para la gestión de catástrofes naturales, volcán de la Palma, grandes incendios e inundaciones. El posibilitar este tipo de información, enriquece el catálogo de información asociada y aproxima al particular y a las administraciones a un mejor conocimiento del entorno del suelo.

Es de resaltar como el legislador en esta ocasión ha recogido la labor realizada por los Registradores para fortalecer la seguridad jurídica en esta materia, utilizando un recurso nacional, como es el Registro de la Propiedad para garantizar el cumplimiento de la Ley, incentivar la información homogénea, e indicadores taxonómicos estandarizados, relacionando Registro de la Propiedad, Administración y particulares, fortaleciendo la seguridad jurídica y aumentando las garantías para la seguridad en el mercado inmobiliario evitando cargas ocultas y determinando el valor del suelo a través del conocimiento efectivo del mismo y dando un paso más para evitar el *greenwashing*. No ha tenido que recurrir a nuevos inventos, ni a Registros administrativos ad hoc, no ha malgastado los fondos públicos, ni los recursos humanos, espaciales y técnicos de la administración para realizar una tarea que ya se estaba realizando con éxito y que sale reforzada en la nueva Ley, facilitando el acceso de todas las personas, de todos los documentos y de múltiples situaciones en relación a las actividades potencialmente contaminantes.

⁷ <https://geoportal.registradores.org/>

El plan de recuperación español se estructura en torno a diez políticas tractoras⁸ entre las que impactan directamente en el mundo agrícola, ganadero, forestal y de industria alimentaria las siguientes: Agenda urbana y rural y lucha contra la despoblación, Infraestructuras y ecosistemas resilientes, transición energética justa e inclusiva, modernización y digitalización del ecosistema de nuestras empresas, modernización del sistema fiscal para un crecimiento inclusivo y sostenible.

Se ha de utilizar en este contexto la Taxonomía con el objetivo de movilizar capital privado, a través de la colaboración público-privada y en el caso de España bajo la supervisión de la IGAE, la cual con la finalidad de asegurar el cumplimiento de los requerimientos del Plan, la Autoridad Responsable tendrá acceso a la información residenciada en otros sistemas, en particular la Base de Datos Nacional de Subvenciones, la Plataforma de Contratación del Sector Público y el Registro de Titularidades Reales, así como el Registro Mercantil, estando facultada para incorporar al sistema la documentación que estime oportuno atendiendo al ámbito de competencia.⁹

En esta línea de cumplimiento y para favorecer y agilizar la tramitación y comprobación de solvencia de los perceptores de los fondos, se han realizado ya por el CORPME (Colegio de Registradores de España) múltiples convenios en aras del fomento de la transparencia y de información financiera de las empresas inscritas en el Registro Mercantil, y en relación al Registro de Titularidades Reales con entidades y administraciones directamente implicadas en los análisis de solvencia empresarial y antifraude como Instituto de crédito Oficial, Banco de España, Tesoro, Hacienda, Intervención General de la Administración del Estado, Comisión Nacional del Mercado de Valores, Comisión Nacional de mercados y de la competencia y Fiscalía General del Estado entre otros operadores destacados en supervisar y perseguir el eficaz cumplimiento no solo de los fines perseguidos por el plan sino de los requisitos para acceder al mismo. Así la falta de depósito de cuentas en el Registro Mercantil o su

⁸ https://www.lamoncloa.gob.es/temas/fondos-recuperacion/Documents/160621-Plan_Recuperacion_Transformacion_Resiliencia.pdf

⁹ Artículo 11 de la Orden HFP/1030/2021, de 29 de septiembre, por la que se configura el sistema de gestión del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. <https://www.boe.es/eli/es/o/2021/09/29/hfp1030#:~:text=Orden%20HFP/1030/2021%2C%20de%2029%20de%20septiembre%2C%20por%20la%20que%20se%20configura%20el%20sistema%20de%20gesti%C3%B3n%20del%20Plan%20de%20Recuperaci%C3%B3n%2C%20Transformaci%C3%B3n%20y%20Resiliencia.>

discordancia con los resultados netos de los ejercicios con Agencia Tributaria determinará la minoración y/o exclusión de las empresas para acceder a los referidos fondos, garantizando la seguridad jurídica y la transparencia debida y exigida por la UE para la asignación de los mismos.

En esta senda la Ley Concursal aprobada el mes pasado prevé también un sistema de alertas tempranas de estados de insolvencia que se detectarán a través del Registro Público Concursal y del Registro Mercantil.

Conviene resaltar que el propio Registro Mercantil se encuentra interconectado con Europa a través de la Plataforma BRIS¹⁰, siendo el mecanismo utilizado por los operadores jurídicos en el mercado europeo e internacional para conocer las empresas con las que se contrata en el territorio común; la información contenida en el Registro Mercantil resulta determinante a la hora de parametrizar una sociedad como candidata a la asignación de inversión externa pública o privada y ha sido incluida ya en la Ley de Cambio Climático¹¹ la obligación publicar dentro de su informe de gestión, un informe de carácter anual en el que se haga una evaluación del impacto financiero sobre la sociedad de los riesgos asociados al cambio climático generados por la exposición a este de su actividad, incluyendo los riesgos de la transición hacia una economía sostenible y las medidas que se adopten para hacer frente a dichos riesgos para agilizar su tratamiento y calificación. Siendo así el Registro Mercantil el punto de acceso obligado para el *reporting* en materia de sostenibilidad a nivel europeo.

Además, hay que tener en cuenta que los Registros Administrativos de las Comunidades Autónomas de Sociedades Agrarias de transformación, así como el central administrativo de las mismas, no remiten información alguna al Registro Público Concursal¹², configurando

¹⁰ [Business Registers Interconnection System](#)

¹¹ Artículo 32 Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética. https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2021-8447

¹² El Registro Público Concursal depende del Ministerio de Justicia, que encomienda su gestión al Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España.

Son los **Juzgados de lo Mercantil, Procuradores, Registradores Mercantiles, Notarios, Administradores Concursales, Cámaras de Comercio y los registros públicos de personas**, los que proporcionan la información de los distintos **concursos y expedientes de acuerdo extrajudicial** que se han de incorporar al Registro. Real Decreto 892/2013, de 15 de noviembre, por el que se regula el Registro Público Concursal. https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2021-8447

así dispersos sistemas de publicidad y careciendo de efecto de publicidad jurídica la de estos últimos, siendo el Registro Público Concursal el competente en la publicidad de las situaciones de insolvencia empresarial como hemos mencionado.

Además, cabe resaltar la interconexión del Registro Público Concursal con los registros de resoluciones concursales de los restantes Estados miembros de la Unión Europea, la cual se realiza de conformidad con las normas europeas que la regulan. De esta forma, en el contexto europeo se reconoce el papel de estos registros como una fuente de información jurídica esencial para facilitar las gestiones de ciudadanos, juristas, Administraciones Públicas, empresas y otros interesados. Estos registros permiten a los bancos, los acreedores, los socios comerciales y los consumidores acceder a información oficial y fiable sobre casos de insolvencia, garantizando la transparencia y la seguridad jurídica en los mercados de la Unión Europea. Esta previsión se refleja también en la regulación de la sección primera del registro, en la que se prevé la publicidad de la apertura de un procedimiento de insolvencia abierto en otro Estado miembro cuando así lo inste el síndico de dicho concurso.

Este clamor para el acceso de absolutamente todas las personas jurídicas al mundo mercantil, con protección para sus miembros de la limitación personal del capital y riesgo, regulador de los mercados y de las transacciones económicas, interconectado con Europa, coordinado con los principales evaluadores, supervisores y en línea con las políticas de prevención del fraude y el blanqueo de capitales, en un mundo que en aras de la transparencia necesita conocer sus estructuras para focalizar riesgos de enemigos de los aliados de la OTAN, cumplir con las limitaciones y prohibiciones supranacionales en la contratación y tenencia de bienes derivados de la invasión de Ucrania, está siendo atendido y recogido por el legislador como vemos en las dos últimas leyes comentadas.

Continuando con la posibilidad de mejora del entorno jurídico agroalimentario a través de los Registros jurídicos, cabe resaltar el escaso acierto del legislador con la creación de un Registro de contratos alimentarios que se suscriban con los productores primarios y las agrupaciones de éstos.¹³ Este Registro se crea principalmente para intentar

¹³ Ley 16/2021, de 14 de diciembre, por la que se modifica la Ley 12/2013, de 2 de agosto, de medidas para mejorar el funcionamiento de la cadena alimentaria. https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2021-20630

evitar las ventas a pérdidas que se producen en el ámbito del sector primario en la venta de productos como la leche, uva...etc. Las prácticas de los grandes compradores y cooperativas en estos contratos consistieron en añadir una cláusula general en la que se establecía que el precio de venta era superior a los costes de producción. Lo cual ha llevado a una inseguridad jurídica del sector al realizar una prueba preconstituida en el propio contrato difícil de demostrar. Así se intentan realizar “calculadoras” específicas de dichos gastos parametrizando los mismos, siendo esto un *probatio diabólica* en la actualidad y como se ha demostrado con la invasión de Ucrania y el corte de la cadena de suministro, junto con los cierres de explotaciones ya que en muchas ocasiones el precio de la luz, piensos, abonos, herbicidas...etc., han determinado que sea mayor el gasto que el beneficio produciendo una paralización nacional. Como ha estimado la Comisión nacional del Mercado de valores en una feroz crítica en su informe sobre dicho registro administrativo calculando un coste anual al mismo de 17 millones de euros.

En Europa el funcionamiento protector en los sistemas con Registros jurídicos como el nuestro, como Alemania y Suiza califican la totalidad del documento cuya inscripción se pretende. La superioridad del sistema de máxima protección del Registro de la Propiedad lo ha puesto de manifiesto el documento Directrices de la Comisión para Europa de las Naciones Unidas, con criterios clave seguidos por el propio Registro de Condiciones Generales al considerar que el sistema ideal de Registro debe reunir lo que denomina principios de espejo, cortina y garantía, según los cuales el Registro debe reflejar fielmente la realidad; debe bastar con su consulta, sin necesidad de hacer averiguaciones extrarregistrales y el Registro debe garantizar la exactitud de lo que publica.

Retomando las relaciones del Registro de la Propiedad ahora en cuanto a la protección medioambiental y la mejora de la calificación de los inmuebles y fincas (determinando así la calificación y etiqueta de los mismos, constituyendo la base sobre la que se constituye las carteras hipotecarias para las posteriores emisiones de cédulas y bonos hipotecarios mediante la titulización de las mismas y siendo el exponente principal de evitar el temido *greenwashing*), y contribuyendo directamente a una transición verde de los activos inmobiliarios cabe resaltar que tras la reforma en 2015 de la Ley Hipotecaria, los Registradores de la Propiedad han asumido una tarea fundamental para la protección y salvaguardia del medio ambiente y biodiversidad: la inscripción de la base gráfica de las fincas en el Registro de la Propiedad. El acceso de las coordenadas del

perímetro de la finca en el Registro además de producir fuertes efectos jurídicos a dicha inscripción gráfica conlleva un examen exhaustivo por parte del Registrador sobre el territorio afectado por dicha inscripción. El archivo informático del plano se introduce en el sistema gráfico del Registrador el cual está dotado de la información asociada medioambiental, para ver en que puede ser afectado. Veamos algunos ejemplos hoy, de esa información que contrasta el Registrador sobre el territorio a la hora de admitir la finca o los derechos sobre la misma y que inciden directamente en Objetivos de Desarrollo Sostenible: Así, en relación a Espacios Naturales Protegidos permite la visualización y consulta de la información de las distintas figuras de protección (Parques, Reservas Naturales, Áreas Marinas Protegidas, Monumentos Naturales, Paisajes Protegidos); los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) , Zonas Especiales del Conservación (ZEC), que junto con las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) componen la Red Natura 2000; Las Reservas de la Biosfera que son zonas que pertenecen a ecosistemas terrestres o costeros propuestos por los diferentes Estados Miembros y reconocidas a nivel internacional por el programa "Hombre y Biosfera". Las cuales incluyen una gran variedad de entornos naturales y tratan de integrar la protección de los elementos naturales existentes con la protección de formas tradicionales de explotación sostenible de los recursos naturales. La capa digital es armonizada por el Banco de Datos de la Naturaleza con la información proporcionada por las diferentes autoridades competentes. El Convenio de Ramsar, o Convenio relativo a los Humedales de Importancia Internacional especialmente como Hábitat de Aves Acuáticas, establece a nivel internacional de una red de humedales conocida como Lista Ramsar.

Mapas de Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundación que permiten la visualización y consulta del conjunto de datos que representan los cauces designados como Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundación, que tanta trascendencia demuestran tener en los últimos tiempos; La cartografía de Dominio Público Hidráulico, definida en una serie de estudios elaborados por las autoridades competentes en materia de aguas, así como las Zonas de Servidumbre y Policía asociadas a cada área. Es la superficie de terreno correspondiente al álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua cubierta por las aguas en las máximas crecidas ordinarias, determinada atendiendo a sus características geomorfológicas, ecológicas y teniendo en cuenta las informaciones hidrológicas, hidráulicas, fotográficas y cartográficas que existan, así

como las referencias históricas disponibles. El conjunto de datos del Dominio Público Marítimo Terrestre incluye información cartográfica y alfanumérica de las playas, las zonas húmedas, los acantilados verticales y determina la protección y uso sostenible del litoral. Debido a la sensibilidad y fragilidad de las costas se preserva por el Registrador su conservación y protección, para garantizar su uso público, regular la utilización racional de los bienes y conseguir un adecuado nivel de calidad de las aguas y de la ribera del mar. También las Zonas Especialmente Protegidas de Importancia para el Mediterráneo que nos permite la visualización y consulta del conjunto de datos de los espacios costeros y marinos protegidos que garantizan la pervivencia de los valores y recursos biológicos del Mediterráneo; contienen ecosistemas típicos de la zona mediterránea o hábitat de especies en peligro, o que tengan un interés científico, estético o cultural especial. Se declaran al amparo del Convenio para la protección del medio marino y la región costera del Mediterráneo (Barcelona, 1976) y en el mismo sentido la Cartografía relacionada con la Directiva Marco del Agua. Esto sobre protección concreta de la biodiversidad y el agua por el Registrador a modo de ejemplo, pudiéndose realizar un estudio profundizando en otras áreas en las que interviene del mismo modo en relación a temas como Montes, comarcas y actividades que pueden incidir en la salud de las personas directamente.

Esta protección del dominio público y calificación de la legalidad medioambiental por parte del Registrador es necesaria para el efectivo conocimiento de todas aquellas personas que quieren iniciar un proyecto en cualquier tipo de suelo. Así del mismo modo que a nadie se le ocurre proceder a la compra o adquisición de un inmueble o finca sin conocer el estado de cargas (hipotecas, embargos...etc.), que puedan pesar sobre la finca, debemos de conocer también las limitaciones administrativas y medioambientales existentes sobre las mismas en este sentido.