

GUÍA PRÁCTICA  
SOBRE  
**LIMITACIONES  
LEGALES DEL  
DOMINIO Y  
REGISTRO  
DE LA  
PROPIEDAD**

Entrega 1:

**ESPACIOS  
NATURALES  
PROTEGIDOS**



CENTRO DE ESTUDIOS REGISTRALES

---

♦ Debe acreditarse la notificación de la transmisión como requisito para la inscripción

♦ Debe notificarse la inscripción

♦ No cabe la inscripción de la declaración de obra por antigüedad

♦ Información territorial asociada en la publicidad registral, nota de calificación y nota de despacho

**Normativa:**

♦ Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad

♦ Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana

**1. DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO A FAVOR DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA**

Los registradores de la propiedad y mercantiles **no inscribirán** documento alguno por el que se transmita derecho real sobre bienes inmuebles situados en el interior de espacios naturales protegidos **sin que se acredite la notificación fehaciente por el transmitente** a la Comunidad autónoma del precio y las condiciones esenciales de la transmisión pretendida con copia de la escritura pública en la que haya sido instrumentada la citada transmisión, en su caso (si la notificación se hubiera realizado con posterioridad al otorgamiento de la escritura).

♦ Debe tratarse de negocios jurídicos onerosos e intervivos, que comporten la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales que recaigan sobre bienes inmuebles situados en el interior de espacios naturales protegidos

(art. 40 Ley PNyB). La ley valenciana habla (art. 19) de transmisiones intervivos, a las que asimila la constitución y enajenación de derechos reales.

♦ La inscripción de escrituras de transmisión se pondrá en conocimiento de la Conselleria de Medio Ambiente.

♦ Quedan excluidos los inmuebles sitos en suelo urbano, salvo previsión expresa en contrario de la norma de declaración del espacio natural o su instrumento de ordenación.

♦ En el caso de los parajes naturales municipales, las entidades locales promotoras de la declaración podrán también ejercer los derechos de tanteo y retracto, siempre que se reconozca en el decreto de creación y en las condiciones que el mismo determine.

**2. NO CABE LA INSCRIPCIÓN DE DECLARACIÓN DE OBRA POR ANTIGÜEDAD** (al amparo del artículo 28.4 LSRU) sobre suelo no urbanizable sujeto a protección, pues en este caso **no existirá plazo de caducidad de la acción** para la restauración de la legalidad y reparación al estado anterior de los bienes, **conforme a lo previsto por el artículo 236 LOTUP (\*)**.

A estos efectos ha de tenerse en cuenta, y así se pone de relieve en resolución DGRN de 19 de febrero de 2016, que el actual artículo 202 LH no permite el acceso registral de declaración de edificaciones o instalaciones sin que en el título correspondiente conste la identificación geográfica de su localización.

(\*Salvo que, como se apunta en resolución de la DGRN de 11 de marzo de 2014, la obra estuviera ya consolidada por prescripción de la acción de disciplina o protección de la legalidad urbanística correspondiente con anterioridad a la entrada en vigor del artículo 224 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, que estableció la imprescriptibilidad de las acciones de restablecimiento de la legalidad urbanística en suelos no urbanizables de especial protección; o, en su caso, con anterioridad a su posterior declaración como tal.)

*Ha de tenerse en cuenta que las determinaciones de los Planes de Ordenación de Recursos Naturales y los Planes de Uso y Gestión se aplicarán en todo caso, prevaleciendo sobre los instrumentos de ordenación territorial, urbanística, de recursos naturales y, en general, física, existentes.*

### 3. LA INFORMACIÓN TERRITORIAL ASOCIADA

La LPNYB prevé en su **artículo 53.3**, que:

**En toda información registral, así como en las notas de calificación o despacho**

♦ referidas a fincas, que según los sistemas de georreferenciación de fincas registrales, intersecten o colinden con ámbitos espaciales sujetos a algún tipo de determinación medioambiental

♦ **se pondrá de manifiesto tal circunstancia como información territorial asociada** y con efectos meramente informativos, recomendando en cualquier caso, además, la consulta con las autoridades ambientales competentes.

#### MODELO DE ADVERTENCIA EN NOTA SIMPLE

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 53 de la [Ley 42/2007, de 13 de Diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad](#), modificada por la [Ley 33/2015, de 21 de Septiembre](#), se hace constar lo siguiente: La demarcación hipotecaria de este Registro de la Propiedad comprende parte del Parque Natural de \*\*\*\*\*, que tiene la consideración de Espacio Natural Protegido según resulta de la Disposición Adicional Segunda de la [Ley 11/1994 de 27 de Diciembre de Espacios Naturales de la Comunidad Valenciana](#), lo que se advierte a los efectos oportunos y a fin de que se proceda por el interesado, en su caso, a la consulta con las autoridades ambientales competentes, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo antes citado.

### 4. LA INCORPORACIÓN DE LA INFORMACIÓN GEOGRÁFICA AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Según el **artículo 53.1 y 2 LPNYB**:

*La información perimetral referida a espacios naturales protegidos, Red Natura 2000, los montes de utilidad pública y los dominios públicos de las vías pecuarias y zonas incluidas en el Inventario Español de Zonas Húmedas, integradas en el Inventario Español del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, **quedará siempre incorporada al sistema de información geográfica de la finca registral**, con arreglo a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.*

*A tales efectos y con independencia de otros instrumentos o sitios electrónicos de información medioambiental que puedan establecer las comunidades autónomas en el marco de sus competencias, el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente mantendrá actualizado un servicio de mapas en línea con la representación gráfica georreferenciada y metadatada, que permita identificar y delimitar los ámbitos espaciales protegidos a que se refiere el apartado anterior, así como la importación de sus datos para que puedan ser contrastados con las fincas registrales en la aplicación del sistema informático registral único. El procedimiento de comunicación entre los respectivos sistemas de información geográfica se determinará mediante orden ministerial conjunta del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente y del Ministerio de Justicia.*

La DGRN en [resolución de 19 de febrero de 2016](#) pone de relieve cómo se trata de circunstancias cuyo reflejo registral prevé hoy [la actual norma estatal de Patrimonio Natural y Biodiversidad](#) como información territorial asociada y con efectos meramente informativos, para que pueda conocerse que dicha colindancia impone limitaciones a las facultades inherentes al derecho de propiedad y también la propia

*Ley Hipotecaria tras la redacción dada por Ley 13/2015, artículo 9.b), al regular el sistema informático que permita relacionar la descripción del folio real con las diferentes limitaciones o afecciones administrativas, como elemento auxiliar de calificación, cuya aplicación y efectividad dependerá del nivel de precisión y actualización de tal información georreferenciada.*

**La resolución de la DGRN de 28 de febrero de 2015** subraya que, a tenor del imperativo consagrado en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, el registrador, en su labor de calificación, debe tomar en consideración tanto los asientos del Registro como los documentos presentados –todo ello de acuerdo con la normativa aplicable–, para poder determinar la validez del acto contenido en el título objeto de presentación. Y añade: *Dentro de esta normativa no puede ser eliminado o descartado por no haber tenido un reflejo registral directo el Decreto por el que se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan de Uso y Gestión del Parque Natural [...], cuya categoría reglamentaria no puede debatirse en ningún momento (artículo 18 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad). Por tanto la alegación que verifica la recurrente en este aspecto carece de fundamentación: el Decreto [...] regulador del parque supone el contenido normativo esencial de la ordenación territorial de las zonas en él incluidas (cfr. la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 21 de marzo de 2014), y tiene carácter imperativo como otra norma jurídica más, dentro de los parámetros establecidos en el artículo 9 de la Constitución Española, por lo que vincula tanto a particulares como a poderes públicos, y debe ser tenida en cuenta por el registrador en su labor calificadora.*

En la misma resolución, al plantearse la cuestión relativa a la utilización de medios de calificación o de prueba que no

consten en el Registro para determinar la inclusión de la finca en cuestión dentro de un Parque Natural, se concluye en la posibilidad de determinar la situación de la finca con respecto al Parque en virtud de la descripción de los linderos del mismo realizada en el propio Decreto de aprobación del Plan de Ordenación.

*La información relativa a la situación y extensión de estos espacios se puede consultar a través del visor de la Generalitat valenciana:*

<http://cartoweb.cma.gva.es/visor/>

*O bien a través del visor de la Infraestructura de Datos Espaciales de España que recoge la información a cargo del Ministerio de Agricultura, Pesca, Alimentación y Medio Ambiente:*

<http://www.idee.es/>

## 5. CATEGORÍAS DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

Según resulta de la normativa citada, los espacios naturales protegidos en la Comunitat Valenciana se incluirán en una de las siguientes categorías:

- ♦ Parques naturales, Reservas naturales, Monumentos naturales, Paisajes protegidos, Parajes naturales municipales, Zonas húmedas catalogadas, Cuevas catalogadas.
- ♦ Espacios protegidos de la Red Natura 2000: Lugares de Importancia Comunitaria (LIC), hasta su designación como Zonas Especiales de Conservación; Zonas Especiales de Conservación (ZEC); Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA)
- ♦ Áreas protegidas por instrumentos internacionales: Todos aquellos espacios naturales que sean formalmente designados de conformidad con lo dispuesto en los Convenios y Acuerdos internacionales de los que sea parte España y, en particular, los siguientes:

- a) Los humedales de Importancia Internacional, del Convenio relativo a los Humedales de Importancia Internacional especialmente como Hábitat de Aves Acuáticas.
- b) Los sitios naturales de la Lista del Patrimonio Mundial, de la Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural.
- c) Las áreas protegidas, del Convenio para la protección del medio ambiente marino del Atlántico del nordeste (OSPAR).
- d) Las Zonas Especialmente Protegidas de Importancia para el Mediterráneo (ZEPIM), del Convenio para la protección del medio marino y de la región costera del Mediterráneo.
- e) Los Geoparques, declarados por la UNESCO.
- f) Las Reservas de la Biosfera, declaradas por la UNESCO.
- g) Las Reservas biogenéticas del Consejo de Europa.

### 6. DECLARACIÓN Y GESTIÓN DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

En el ámbito de la Comunidad valenciana, corresponde al Gobierno valenciano la declaración de parque natural, paraje natural, paraje natural municipal, reserva natural, monumento natural, sitio de interés y paisaje protegido, sin perjuicio de las declaraciones de espacio natural protegido que puedan realizar las Cortes Valencianas mediante ley. La declaración de espacio natural protegido se formulará mediante decreto del Consell.

La ordenación ambiental en el ámbito de la Comunitat Valenciana se llevará a cabo mediante Planes de ordenación de los recursos naturales, Planes rectores de uso y gestión o Normas de gestión:

♦ Los Parques Nacionales se registrarán por su legislación específica (LEY 30/2014, de 3 de diciembre, DE PARQUES NACIONALES), exigiendo su declaración un Plan de Ordenación de Recursos Naturales. Su ordenación se llevará a cabo mediante planes rectores de uso y gestión, cuya aprobación corresponderá al órgano competente de la Comunidad autónoma. En estos Planes, que serán periódicamente revisados, se fijarán las normas generales de uso y gestión del Parque. Los Planes Rectores prevalecerán sobre el planeamiento urbanístico.

♦ La declaración de Parques naturales exigirá un plan de ordenación de los recursos naturales y su ordenación se llevará a cabo mediante planes rectores de uso y gestión. La declaración de Reservas naturales exigirá un plan de ordenación de recursos naturales. La ordenación de Monumentos naturales y Paisajes protegidos se llevará a cabo mediante planes rectores de uso y gestión. La ordenación básica de los Parajes naturales municipales se contendrá en el decreto de creación y la pormenorizada en las ordenanzas que dicte el ayuntamiento correspondiente. La ordenación de las Zonas húmedas catalogadas se realizará mediante normas de gestión. Con carácter general, se consideran protegidas todas las cuevas, simas y demás cavidades subterráneas sitas en el territorio de la Comunidad Valenciana; en el catálogo aprobado por el Gobierno valenciano se identificarán y localizarán las cuevas existentes, señalándose el régimen aplicable a cada una de ellas.

♦ Con respecto a los espacios incluidos en la Red Natura 2000, corresponde a la Administración General del Estado y a las comunidades autónomas, en el ámbito de sus respectivas competencias, elaborar una lista de lugares situados en sus respectivos territorios que puedan ser declarados como zonas especiales de conservación. El Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente debe proponer la lista a la

Comisión Europea para su aprobación como LIC, desde cuyo momento éstos pasan a tener un régimen de protección preventiva.

Una vez aprobadas o ampliadas las listas de LIC por la Comisión Europea, éstos deben ser declarados por las Administraciones competentes como ZEC lo antes posible y como máximo en un plazo de seis años, junto con la aprobación del correspondiente plan o instrumento de gestión.

La Administración General del Estado y las comunidades autónomas, en el ámbito de sus respectivas competencias, declaran tanto las ZEC como las ZEPA, fijando las medidas de conservación necesarias, que implicarán los adecuados planes o instrumentos de gestión, así como las apropiadas medidas reglamentarias, administrativas o contractuales. La declaración de estas zonas en la Comunidad Valenciana se realizará mediante decreto del Consell y su ordenación se realizará mediante normas de gestión.

♦ En cuanto a las Áreas protegidas por instrumentos internacionales, el régimen de protección aplicable será el establecido en los correspondientes convenios y acuerdos internacionales, sin perjuicio de la vigencia de regímenes de protección, ordenación y gestión específicos cuyo ámbito territorial coincida total o parcialmente con dichas áreas, siempre que se adecúen a lo previsto en dichos instrumentos internacionales.

El Ministerio de Medio Ambiente, con la participación de las Comunidades autónomas, elaborará, en el marco del Plan Estratégico Estatal del Patrimonio Natural y la Biodiversidad, unas directrices de conservación de las áreas protegidas por instrumentos internacionales. Estas directrices constituirán el marco orientativo para la planificación y gestión de dichos espacios y serán aprobadas mediante acuerdo de la Conferencia Sectorial de Medio Ambiente.

## 7. SUELOS CONTAMINADOS

♦ Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados.

♦ 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.

### ▫ **Actividades potencialmente contaminantes (artículo 33):**

~ Los propietarios de las fincas en las que se haya realizado alguna de las actividades potencialmente contaminantes (recogidas en la lista aprobada y publicada por el Gobierno) estarán obligados, con motivo de su transmisión, a declararlo en escritura pública.

~ Este hecho será objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad.

### ▫ **Declaración de suelos contaminados (artículo 34):**

~ Corresponde a la Comunidad Autónoma.

~ Obliga a realizar las actuaciones necesarias para proceder a su limpieza y recuperación, en la forma y plazos que se señale.

~ Será objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad en los términos que reglamentariamente determine el Gobierno, cancelándose cuando la Comunidad Autónoma correspondiente declare que el suelo ha dejado de tener tal consideración.

~ Puede comportar la suspensión de la ejecutividad de los derechos de edificación y otros aprovechamientos del suelo, en el caso de resultar incompatibles con las medidas de limpieza y recuperación del terreno que se establezcan.

Desarrollo de los artículos 33 y 34 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:

**Artículo 8. Publicidad registral.**

1. 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 aquellas. 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.

2. A requerimiento de la comunidad autónoma correspondiente, el registrador de la propiedad expedirá certificación de dominio y cargas de la finca o fincas registrales dentro de las cuales se halle el suelo que se vaya a declarar como contaminado. El registrador hará constar la expedición de dicha certificación por nota extendida al margen de la última inscripción de dominio, expresando la iniciación del procedimiento y el hecho de haber sido expedida la certificación.

Dicha nota tendrá un plazo de caducidad de cinco años y podrá ser cancelada a instancia de la Administración que haya ordenado su extensión. Cuando con posterioridad a la nota se practique cualquier asiento en el folio registral, se hará constar en la nota de despacho del título correspondiente su contenido.

3. La resolución administrativa por la que se declare el suelo contaminado se hará constar en el folio de la finca o fincas registrales a que afecte, por medio de nota extendida al margen de la última inscripción de dominio.

La nota marginal se extenderá en virtud de certificación administrativa en la que se haga inserción literal de la resolución por la que se declare el suelo contaminado, con expresión de su firmeza en vía administrativa, y de la que resulte que el expediente ha sido notificado a todos los titulares registrales que aparecieran en la certificación a la que se refiere el apartado anterior.

Dicha certificación habrá de ser presentada en el Registro de la Propiedad por duplicado, y en ella se harán constar, además de las circunstancias previstas por la legislación aplicable, las previstas por la legislación hipotecaria en relación con las personas, los derechos y las fincas a las que afecte el acuerdo.

La nota marginal de declaración de suelo contaminado se cancelará en virtud de una certificación expedida por la Administración competente, en la que se incorpore la resolución administrativa de desclasificación.

DECRETO 116/2017, de 1 de septiembre, del Consell, por el que se declaran como Zonas Especiales de Conservación los Lugares de Importancia Comunitaria Alto Turia (ES5232006), Sabinar de Alpuente (ES5233008) y Sierra del Negrete (ES5233009) y se aprueba la norma de gestión de tales Zonas Especiales de Conservación y de la Zona de Especial Protección para las Aves Alto Turia y Sierra del Negrete (ES0000449) (DOCV núm. 8122 de 7 de septiembre)

Como se indica en el Preámbulo, Natura 2000 es una red ecológica europea a la que deben contribuir todos los estados miembros de la Unión Europea aportando aquellos espacios que presenten importantes muestras de aquellos hábitats naturales y hábitats de especies que han sido considerados relevantes, en un contexto europeo, por diversas razones, con el objetivo final de contribuir a que tales muestras de la biodiversidad alcancen o mantengan un estado de conservación favorable en todo el territorio de la Unión. Los espacios que conforman esta Red son las Zonas Especiales de Protección para las Aves (ZEPA), los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) y las Zonas Especiales de Conservación (ZEC).

El Consell, en su Acuerdo de 10 de julio de 2001, aprobó la lista y la delimitación de los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) que debían ser propuestos a la Comisión Europea como contribución a la constitución de la Red Ecológica Europea Natura 2000. Dicha lista incluía los espacios Alto Turia, Sabinar de Alpuente y Sierra de Negrete. La inclusión de estos espacios en la Red Natura 2000 se vio confirmada con la Decisión de la Comisión Europea de 19 de julio de 2006, por la que se adopta, de conformidad con la Directiva 92/43/CEE del Consejo, la lista de lugares de importancia comunitaria de la región biogeográfica mediterránea.

Posteriormente, el Acuerdo de 5 de junio de 2009, del Consell, de ampliación de la Red de Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) de la Comunitat Valenciana, declaró como Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) el espacio Alto Turia y Sierra del Negrete, coincidente parcialmente con los LIC anteriores, de conformidad con lo establecido en la Directiva 79/409/CEE relativa a la conservación de las aves silvestres, hoy sustituida por la Directiva 2009/147/CE del Parlamento y del Consejo, de 30 de noviembre de 2009, relativa a la conservación de las aves silvestres (versión codificada).

El objeto del Decreto es el de declarar como Zonas Especiales de Conservación (ZEC) los Lugares de Importancia Comunitaria que se indican en el artículo 2 y aprobar la norma de gestión que regirá en dichos espacios, así como en las Zonas de Especial protección para las Aves (ZEPA), según se establece en el artículo 3.

Como se señala el apartado 4 de dicho artículo 3, de conformidad con lo indicado en el artículo 47 quater de la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de espacios naturales protegidos de la Comunitat Valenciana, la norma de gestión es vinculante tanto para las administraciones públicas como para los particulares, prevaleciendo sobre el planeamiento territorial y urbanístico y sobre cualquier otro instrumento sectorial de ordenación o gestión de recursos naturales.

Según el **artículo 5** de la norma de gestión recogida en el Anexo III, se considerarán incluidos en el campo de aplicación material del Decreto 60/2012, de 5 de abril, del Consell, por el que se regula el régimen especial de evaluación y de aprobación, autorización o conformidad de planes, programas y proyectos que puedan afectar a la Red Natura 2000, quedando sometidos a evaluación de repercusiones sobre la Red Natura 2000, entre otros supuestos:

*“La construcción de edificaciones aisladas o instalaciones en suelo no urbanizable protegido, destinadas a actividades agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas, así como la construcción, de viviendas unifamiliares aisladas en suelo no urbanizable con cualquier calificación. Igualmente, la reconstrucción o remodelación de dichas edificaciones o instalaciones cuando supongan un incremento de la superficie o un cambio de uso de las mismas”.*