

# Mercado de Transacciones Ecológicas “Mertra”

Don Oscar Germán Vázquez Asenjo .  
Registrador de la Propiedad de Chiva nº1

Proyecto de investigación: “Mertra: Mercado de Transacciones Ecológicas”

Registro de la Propiedad nº1 de Chiva. Avda/ Maestro Garcia Navarro, nº128, 46370 Chiva.  
Valencia.

Tfno. (+34) 659-208291. e-mail: ogvazquez@registradores.org

## Resumen

En este artículo se pretende mostrar la utilidad que el SIG que los Registradores de España utilizamos para identificar fincas registrales puede proporcionar a mercados territoriales, tales como el de emisiones de CO2 o el de aprovechamientos urbanísticos. El proyecto de investigación se centra en este caso en el mercado de aguas de uso doméstico del municipio tinerfeño de Tacoronte.

**Palabras clave:** V Jornadas de la IDE de España - JIDEE2008, artículo doctrinal, mercado de agua, bases gráficas registrales

## 1 Utilidades del Sistema de Bases Gráficas Registrales.

Como definición general se puede establecer que la finca registral es aquella porción de terreno delimitada por el dominio de una o varias personas. El elemento conceptual configurador de la finca registral pertenece al mundo jurídico, se trata del dominio inmobiliario.

En la tradicional forma de describir las fincas registrales que ha venido utilizando nuestra legislación hipotecaria, únicamente se ha venido atendiendo a la situación, pago o partido en el que la mismas se hallaban situada, su extensión superficial, si gozaban genéricamente de naturaleza urbana o rústica y los linderos correspondientes a sus cuatro puntos cardinales.

Estos linderos por lo general son de tipo personal, siendo muy frecuente en la práctica apreciar en los folios registrales descripciones del tipo siguiente: Finca registral 1234 de Tacoronte, que linda al norte con Pedro Pérez, al sur con Andrés López, al este con barranco y al oeste con otros.

Dicho sistema, lejos de ser lo que en principio aparenta, esto es una defectuosa forma de describir inmuebles, ha supuesto una brillante solución a la situación entonces planteada y ha servido de base durante 150 años al espectacular desarrollo de la circulación inmobiliaria del que hoy todos disfrutamos en España.

Efectivamente, haber establecido un sistema descriptivo basado únicamente en referencias de tipo geográfico hubiese provocado una rigidez desencadenante sin duda de múltiples conflictos, que gracias a la manera elegida no se han producido.

Determinar un lindero norte diciendo que esta constituido por la finca de Pedro Pérez supone identificar perfectamente tanto la finca de don Pedro, como la mía propia y ningún tercero albergará la menor duda de que mi finca acaba donde empieza la de Pedro y al contrario, la de mi vecino terminará donde la mía comienza.

Caso de que surja un conflicto entre Pedro y yo por razón de dicha colindancia, ambos tendremos que acudir al deslinde judicial correspondiente, el cual será lo que realmente debe ser, un remedio subsidiario que solo se ha de aplicar en caso de conflicto, el cual no tiene por que surgir de manera habitual. Y cuando tenga lugar dicho litigio, solo tendrá un ámbito limitado a las partes, sin alterar la percepción general territorial del resto de terceros.

La descripción de las fincas en el Registro de la Propiedad goza de una característica esencial que es propia de esta institución, "la elasticidad". Se dice por ello, no sin cierta exageración, que el Registro de la Propiedad tradicional es aquella institución que sin describir nada, identifica todo.

Es por ello que, a la hora de "validar" (dícese de la operación registral en virtud de la cual el Registrador manifiesta que la descripción de la base gráfica registral es coincidente con la descripción literaria que de la misma se hace en el folio registral) la base gráfica registral de una finca, se aceptan diferencias superficiales en más/menos un 10% entre la superficie de la base gráfica y la que aparece reflejada en la descripción literaria de la misma.

Porque las bases gráficas registrales no pretenden en principio gozar de más efectos determinativos que los que tradicionalmente confiere el folio registral, es decir inicialmente el sistema gráfico registral español solo pretende identificar las fincas, no describirlas.

Es cierto que la teoría general en esta materia persigue perfeccionar nuestro sistema tradicional de identificación y por ello persigue un efecto descriptivo nuevo en nuestra tradición, para el cual sería preciso contar con el consentimiento expreso y fehaciente de cada uno de los titulares colindantes hacia la situación geográfica exacta del lindero que los separa y la sanción oficial de que dicha manifestación se ha materializado utilizando medios técnicos topográficos de veracidad adecuados.

La identificación gráfica de las fincas registrales, la validación, ha supuesto una indudable mejora en la técnica registral actual.

Problemáticas tradicionales tratadas en nuestra legislación hipotecaria tales como las cuestiones de inmatriculación (las dobles inmatriculaciones se plantean como imposibles a la luz de la descripción gráfica de los dominios inmobiliarios o los excesos de cabida que dejan de ser apreciaciones subjetivas del titular registral apoyadas en indicios probatorios más o menos seguros, para convertirse en un dato científico no susceptible de manipulación) o la descripción de las fincas resultantes de operaciones modificativas de las entidades hipotecarias (la precisa realización de un acto de segregación o la determinación de restos destinados a dotaciones públicas en equidistribuciones urbanísticas, solo son susceptibles de ser precisadas en base a la configuración gráfica de los dominios resultantes) quedan solucionadas de raíz a través del actual sistema.

Esta funcionalidad de las bases gráficas registrales ya justificaría por sí sola el coste inversor necesario para su implantación, pero es que a medida que se ha avanzado en la progresiva identificación del archivo registral, se ha manifestado con toda claridad una segunda utilidad mucho más importante que la particular mejora en la forma de trabajar en los Registros de la Propiedad.

Me refiero a la posibilidad de asociar información territorial a las bases gráficas

regístrales. La tesis es sencilla y muy ambiciosa. Si el Registro de la Propiedad es capaz de determinar sobre un punto del terreno, a qué finca registral pertenece dicho punto, y en consecuencia quien es su titular registral y cuales son las cargas y gravámenes inscritos que pesan sobre la misma, por qué no asociar a dicha información otro tipo de aspectos territoriales tales como la calificación urbanística de dicho terreno, la posibilidad de determinar sus condiciones medioambientales, sus características agrícolas, agrarias o forestales y también su valor fiscal.

En la actualidad, el ciudadano que quiera conocer quien es el dueño de un terreno acude al Registro de la Propiedad, si desea averiguar el uso o la edificabilidad del mismo, habrá de acudir al Ayuntamiento, si desea conocer si existen deudas tributarias de tipo territorial pendientes sobre el mismo, no tendrá mas remedio que acudir al Consorcio de Tributos, si existe infracción medioambiental declarada, a la Agencia de Protección del Medio y, efectivamente si desea conocer el valor fiscal del inmueble que desea adquirir, necesariamente lo habrá de solicitar los servicios técnicos de valoración de la Consejería de Hacienda.

Si toda esta información pudiera ser facilitada de manera unitaria al ciudadano, el ahorro de costes, la seguridad jurídica y en definitiva, el tráfico jurídico inmobiliario, gozarían de una agilidad absolutamente impensable en los actuales momentos.

La teoría general de la información asociada a las bases gráficas regístrales está en proceso de estructuración, aún carecemos de la experiencia necesaria para abrigar tesis definitivas, el día a día va poniendo sobre la mesa situaciones que merecen un tiempo de reflexión del que aún no disponemos.

Tan solo dos breves reflexiones al respecto:

- 1) La finca registral puede aparecer, por razones que no es posible exponer en este momento, como unidad de referencia idónea para asociar a su base gráfica todo tipo de información territorial.
- 2) La información asociada no es información registral propiamente dicha, por lo tanto no goza de los efectos protectores que para las declaraciones regístrales establece la legislación hipotecaria. Sin llegar a ser mera información noticia, ya que la expedición de la misma produce evidentes efectos jurídicos, aparece como categoría intermedia entre ambos tipos de información.

## **2. Aplicación del Sistema de Bases Gráficas Registrales a los “mercados territoriales”**

Pero además de las ventajas específicas que aporta a la técnica hipotecaria española y además de servir de procedimiento vertebrador de la información territorial asociable, de la mezcla de ambas utilidades surge un tercer tipo de utilidad a ofrecer por el sistema español de bases gráficas registrales.

Nos referimos a la posibilidad de crear gráfica y registralmente mercados de transacciones sobre una serie de recursos naturales de importancia emergente y que solo gozan de dimensión comercial cuando dichos recursos aparecen jurídicamente unidos al territorio, esto es a la finca registral en la que se producen o consumen.

“Mertra” constituye el primer proyecto en el que las bases gráficas registrales se utilizan para asociar información de contenido específicamente comercial y aportar a un mercado territorial la seguridad jurídica propia del sistema hipotecario español.

La idea manifestada subyace ya desde hace tiempo en actuaciones conservacionistas de ámbito internacional como la del “mercado de emisiones” establecida en el Tratado de Kyoto o en otras parecidas como la del comercio de aguas prevista por nuestra actual legislación de Aguas.

Sin embargo, la mayoría de los ensayos efectuados han sido llevados a cabo sin tomar verdaderamente en consideración el carácter jurídico “territorial” de los recursos naturales respecto a los cuales se pretende establecer un mercado. En el proyecto de transacciones ecológicas consideramos que la única forma de dotar de plena seguridad y responsabilidad a las declaraciones de las que surgen las correspondientes transacciones, es vincular la emisión y en su caso el consumo de los recursos naturales a la finca (entendida como concepto jurídico) donde son producidos o gastados y asignar del mismo modo la constancia y veracidad de las transacciones al folio registral a que la propia finca se refiere.

En este caso, nos proponemos llevar a cabo un ensayo de mercado que tiene por objeto el “agua de uso doméstico”, entendiéndolo por tal, aquella que se suministra por la compañía Teidagua SA al territorio municipal de Tacoronte. Descendemos de esta manera al fomento del uso racional de la más básica necesidad de los ciudadanos tacoronteros: el consumo de agua en sus domicilios, en sus empresas, en sus industrias.

## **2.1 Descripción del régimen “mertra”**

Se trata de implantar un sistema de adscripción voluntaria y temporal, un sistema donde participar, aunque sea para consumir por encima de lo inicialmente pactado, sea beneficioso para todos cuantos se adhieran, un sistema donde la compañía suministradora Teidagua se compromete con el consumidor que se adscriba al sistema, el establecimiento a su favor, al de la finca del consumidor, de un derecho de explotación comercial sobre la competencia de suministro que por disposición legal a aquella compañía le corresponde. Dicho derecho de explotación comercial colectiva tendrá acceso al Registro de la Propiedad de Tacoronte.

Este derecho de explotación comercial colectiva que denominamos “mertra” se ha de constituir bajo las condiciones siguientes. El titular presente o futuro de la finca a cuyo favor se establezca el derecho de aprovechamiento comercial del agua de uso doméstico tendrá la obligación de pagar periódicamente a la empresa Teidagua la cantidad de euros mensuales que para cada caso se acuerde, lo cual dará derecho a consumir determinado número de “unidades de consumo de agua” también previamente acordadas y entendida cada unidad de consumo como el número concreto m<sup>3</sup> de agua suministrado a la finca según resulte del contador debidamente identificado que Teidagua instale en la finca a tal efecto.

Si al finalizar el plazo periódico de pago se hubiese consumido una cantidad superior a las unidades de consumo pactadas, el titular de la finca que tenga a su favor el derecho de aprovechamiento colectivo comercial inscrito en el Registro de la Propiedad tendrá la obligación de satisfacer a Teidagua determinada cantidad de euros por cada unidad de consumo en que se hubiese excedido, hasta un tope predeterminado, mas allá del cual, se aplicará el régimen tarifario ordinario existente fuera del régimen de aprovechamiento que se pacte.

Si por el contrario, al finalizar dicho plazo periódico de pago, el titular del derecho inscrito hubiese consumido una cantidad inferior a las unidades de consumo pactadas, en tal caso tendrá derecho a percibir de Teidagua una cantidad de euros determinada (siempre inferior a la que habría de percibir por los excesos) por cada unidad no consumida, hasta un tope, mas allá del cual, se aplicará el régimen ordinario existente fuera del sistema de aprovechamiento que se pacte.

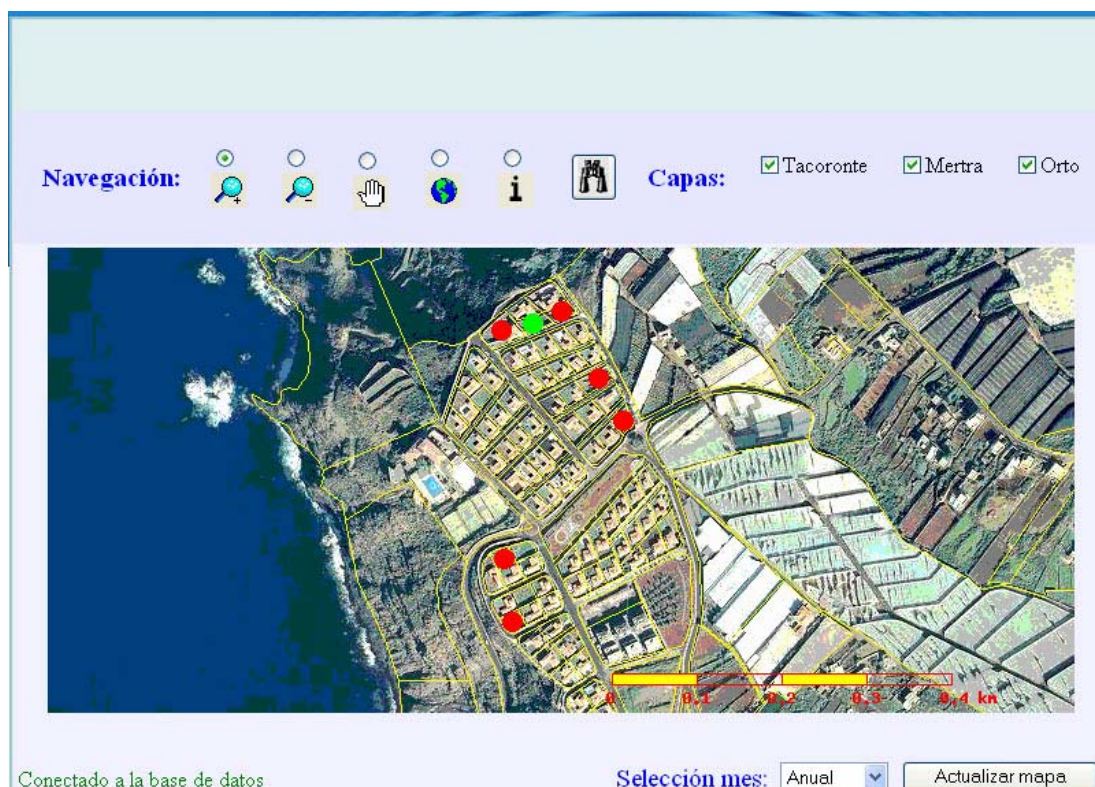
El pago y cobro de las unidades de consumo excedentes o ahorradas se podrá efectuar dentro del año siguiente a la finalización del periodo de pago. Durante este plazo, el titular de la finca sobre la que se constituya el derecho de servidumbre sobre el aprovechamiento comercial del

agua de uso doméstico podrá intercambiar al precio que libremente pacte con los titulares de otras fincas de las mismas condiciones, las unidades de consumo excedentarias o ahorradas que resulten del contador correspondiente.

## 2.2 Análisis de procedimiento.

Sobre ortofotografías o cartografías del territorio que abarca la competencia de suministro que le corresponde al Ayuntamiento de Tacoronte como titular registral del derecho de aprovechamiento privativo de aguas públicas para el suministro a la población (dicho ámbito tendrá la consideración de verdadera finca registral ya que goza de la apertura de folio independiente), esto es el término municipal de Tacoronte en el caso que nos ocupa, se representará el régimen “mertra”

Aparecerán una serie de polígonos de color específico, (el verde manzana característico del proyecto mertra), que indicarán la adscripción al régimen mertra de las fincas a que se refieran. Dentro de esos polígonos aparecerán una serie de etiquetas que indicarán el número de finca registral y el número de contador de consumo y una serie de puntos de color verde o rojo que indicarán la realidad del consumo efectivo de agua cada mes dentro de la finca correspondiente.



A modo de información desplegable de cada punto, la cuantía exacta de los consumos efectuados con la finalidad de que el sistema permita la compra de ahorros por parte de quienes cuentan con excesos de consumo para, una vez efectuadas las transacciones, se pueda de nuevo visualizar el estado de consumos pendientes de transaccionar.

En el momento en el que el usuario “mertra” se adhiere al régimen mediante la suscripción del correspondiente contrato, se crea una base gráfica identificativa de la adhesión de la finca registral de la que el usuario es titular al mercado de transacciones que nos ocupa.

Dicha base gráfica registral mertra ha de ser necesariamente coincidente con la base gráfica registral de la finca a la que se refiere. Por lo tanto y como premisa es preciso que la finca registral de la que es titular el usuario tenga una base gráfica debidamente validada por el Registrador a la que poder asociar la información “mertra”.



Desde el momento en que sobre la base gráfica registral de una finca se superpone una línea de color verde, lo cual indicará su participación en el régimen mertra, (es decir que el abonado, ya sea titular registral ya se halle autorizado por este, ha firmado el contrato de adhesión y se considera como usuario) se producen tres importantes consecuencias.

1ª A favor de esa finca registral existe un derecho real de aprovechamiento comercial colectivo que grava la competencia de suministro de agua de uso doméstico que corresponde al Ayuntamiento de Tacoronte.

Este derecho constituido a favor de la finca sobre la que recaiga es transmisible, hipotecable y tiene una duración limitada en el tiempo. Por eso gráficamente dentro del polígono creado por la base gráfica mertra habrá de aparecer como etiqueta el número de finca registral.

2ª La existencia de una base gráfica “mertra” permitirá hacer constar también gráficamente el ejercicio de ese derecho real a efectos informativos. Si la explotación “mertra” consiste en el pago de una cantidad económica fija por el derecho a utilizar una cantidad de agua también determinada y el consumo efectivo llevado a cabo cada mes determinará unos excesos o ahorros de consumo sobre los que se podrá transaccionar hasta que llegue el momento de su liquidación con la compañía suministradora, para el caso de que aun subsistan, el sistema de información geográfico propio de mertra tendrá que mostrar gráficamente:

- El número de identificación del contador de agua situado en la finca, ya que el mismo determinará los consumos reales efectivamente efectuados en el domicilio. Este número aparecerá también como etiqueta dentro del recinto de la base gráfica “mertra” junto al número de la finca registral.
- Los consumos efectivamente realizados cada mes, para el caso de que sea este el periodo de tiempo pactado en el contrato para llevar a cabo las lecturas de contador, en la finca donde se halle instalado el contador de consumo correspondiente.
  - Si resulta que el consumo es ahorrador, es decir, si se ha consumido menos agua de la que se contrato como dotación media asignada, en tal caso, dicho consumo aparecerá mediante un punto de color verde dentro del perímetro de la base gráfica mertra.
  - Si resulta que el consumo es excedentario, esto es, si se ha consumido mas agua de la que figura en la dotación media asignada en el contrato, en este caso dicho consumo aparecerá mediante un punto de color rojo igualmente dentro del perímetro de la base gráfica registral mertra.

- La especificación concreta de cada exceso y cada ahorro producido cada periodo temporal en cada finca. El color verde o el color rojo tan solo servirán para indicar una cualidad, la de la existencia de ahorro o de excedente de consumo, pero no sirven para cuantificar esos ahorros y esos excedentes. La solución adoptada consiste en pulsar sobre el color rojo o verde para obtener numéricamente los litros excedentarios o ahorrados, visualizables en la propia aplicación.
- Y la conjugación temporal de los diferentes ahorros y excesos que se vayan produciendo en la misma finca. Efectivamente, la sucesión de consumos a medida que van transcurriendo los meses, determina una acumulación de ahorros y excesos que han de ser gráficamente representados con independencia y claridad. El régimen “mertra” no contempla en este momento la posibilidad de que cada usuario haga sus propias compensaciones de ahorros y excesos. Lo que ocurra en un mes determinado habrá de ser transaccionado en el mercado con otros usuarios o bien liquidado con la compañía suministradora, por lo tanto existe la necesidad real de que el punto de color rojo o verde que veíamos con anterioridad, desglosado en su cuantía al abrirlo, pueda ser visualmente adscrito al mes que les corresponda.

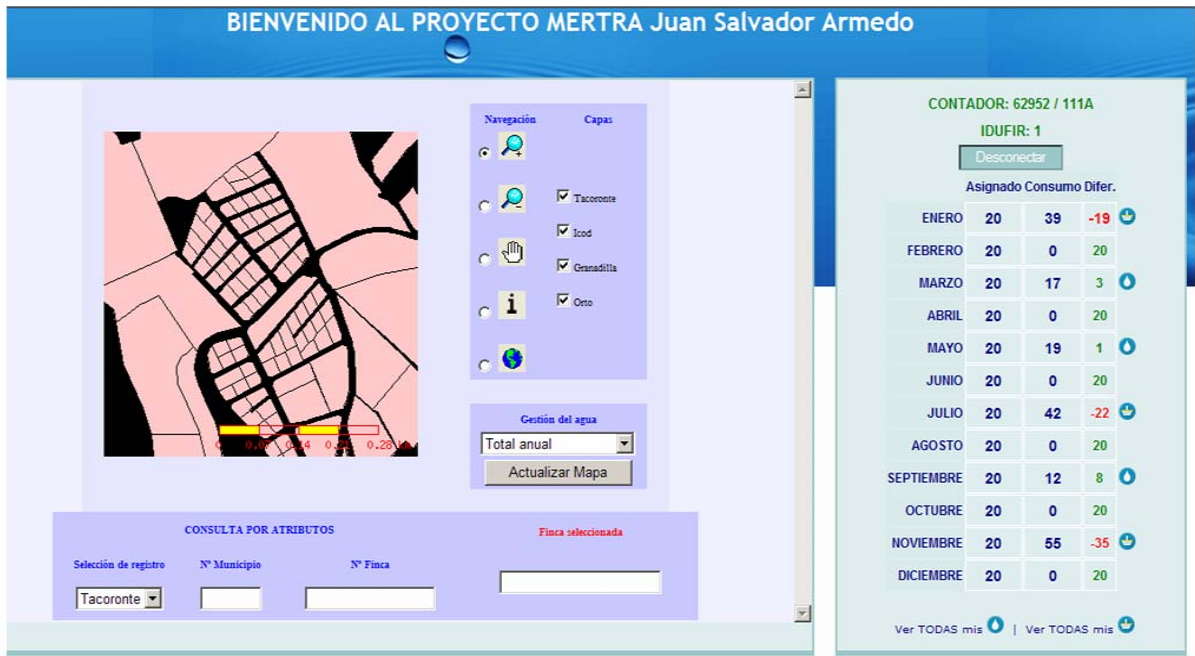


Hasta aquí, toda la información gráfica que se ofrece al usuario “mertra” se dirige únicamente a poder comprobar la existencia de productos sobre los que transaccionar, a proporcionarle información para la mejor toma de sus propias decisiones.

Esta característica es la propia de los Sistemas de información Territorial tradicionales, sin embargo el sistema de bases gráficas de “mertra” está llamado a ir mas allá. No solo la pantalla de visualización permitirá obtener información, sino también permitirá al usuario comprar o vender los excesos y ahorros de consumo de los que disponga, inscribir el título en el Registro de la Propiedad y publicar de nuevo la información registral ya modificada respecto a la que inicialmente figuraba en la pantalla de visualización.

La mecánica consistirá en la existencia de un botón dentro de la base gráfica de “mertra” (o que aparecerá cuando el interior del polígono sea pulsado para quedar iluminado) con la leyenda “operar”. Accionando dicho botón el sistema de bases gráficas quedará enlazado con la herramienta informática de gestión de transacciones propia del sistema “mertra”.

Una vez que quede inscrita la transacción efectuada en el Registro de la Propiedad, del resultado de la misma se dará cumplida información gráfica a través del procedimiento que hemos explicado.



### 2.3 Modo de información registral.

Toda la información publicada en el visor de “mertra”, al cual se accede a través de la página Web correspondiente, es información registral. Nada de lo que se publica gráficamente o alfanuméricamente en “mertra” es información que no se halle previamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

El visor “mertra” es un medio de información registral no contemplado en la actual legislación hipotecaria, incapaz esta de prever sistemas de publicidad dinámicos que permitan contemplar simultáneamente miles de contenidos y titularidades registrales constantemente cambiantes.

De este modo en el sistema de bases gráficas registrales español los Registradores identificamos gráficamente, como primera fase del proyecto, sobre ortofotos y cartografía las fincas registrales, para solucionar problemas de estricta índole registral (dobles inmatriculaciones, excesos de cabida, etc.).

Esta labor de identificación gráfica registral sirve para asociar información urbanística, medioambiental y tributaria a las bases gráficas registrales. Es la segunda parte del proyecto.

Pero el sistema de bases gráficas registrales también sirve para localizar consumos transaccionables y para enlazar su constancia en los folios registrales con su imagen dentro del territorio; para que los ciudadanos puedan visualizar globalmente en instantes, el producto de un mercado que aparece disperso en miles de folios papel y que de otro modo sería imposible de consultar en su conjunto.



Los dos grandes aspectos de la operatividad de mertra, es decir la seguridad jurídica y la sencillez de su manejo se dan la mano en el GIS creado para la pagina Web, ya que el contenido del Registro de la Propiedad, la seguridad jurídica que ofrecen sus inscripciones, se puede no solo consultar, sino que también su titular puede operar sobre el, con una simple visualización del territorio.

Cada uno de los puntos rojos y verdes que aparecen en el visor son la información registral actualmente existente. La pagina Web y dentro de ella, el visor GIS solo se alimentan de información estrictamente registral, tanto los recintos de las bases gráficas, como los puntos de colores.

Se trata de una ultranovedosa forma de publicidad registral, ya que el visor permite conocer, con la misma seguridad que ofrece la publicidad registral tradicional, a través de una rápida visualización, sin necesidad de nota simple informativa, ni certificación registral, el contenido de los folios registrales abiertos al consumo de agua de uso doméstico, sin coste alguno para el usuario de “mertra”.

La publicidad de los datos a través de su visualización libre en el visor Web de “mertra” es libremente consentida por su titular a la hora de adherirse al sistema mediante la suscripción del correspondiente contrato, por ello nada podrá reclamar en cuanto a la posible vulneración de sus derechos de intimidad.

Porque además, ningún dato personal aparece en el visor “mertra”, simplemente datos de consumo y números de contadores y fincas. Si se pudiera pensar que un consumo excesivo queda asociado a una mala reputación del titular registral como consumidor, esa posibilidad queda descartada desde el momento en que la inclusión de una finca en “mertra” supone en si misma una consideración ecológica positiva con independencia de los consumos que efectivamente se lleven a cabo dentro de la misma.