

Palma, dia 24 d'abril de 2015

COMPAREIXEN

D'una part, el Sr. Maties Morey Ripoll, Director gerent de l'Agència de protecció de la legalitat urbanística i territorial de Mallorca (APLUTM) en règim de suplència (Dec. Pres. 1/09/2011, BOIB 137, 8/09/2011), que actua en nom i representació d'aquest organisme autònom del Consell de Mallorca, en exercici de la competència conferida per l'article 19.1.h dels seus Estatuts (publicats en el BOIB 160, 13/11/2008), i autoritzat per a la signatura del present Conveni en virtut de l'acord adoptat pel Consell de Direcció de la APLUTM de data 27 de març de 2015.

D'una altra part, la Sra. Silvia Núñez Sánchez, Degana Autònoma del Col·legi Oficial de Registradors de la Propietat i Mercantils de les Illes Balears, que actua en nom i representació d'aquesta corporació i dels diferents Registres de la Propietat de l'illa de Mallorca.

MANIFIESTEN

L'article 51 del Reial decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, que aprova el Text refós de la Llei de sòl (redacció donada pel RD-Llei 8/2011 d'1 de juliol, i modificada per la Llei 8/2013, de 26 de juny) assenyala al punt 1, lletra c):

«1. *Són inscriptibles en el Registre de la Propietat:*

c) La incoació d'expedient sobre disciplina urbanística o restauració de la legalitat urbanística, o dels que tinguin per objecte el constrenyiment administratiu per garantir tant el compliment de les sancions imposades com de les resolucions per restablir l'ordre urbanístic infringit.»

I afegeix en el seu apartat 2:

«En tot cas, la incoació d'expedients de disciplina urbanística que afectin actuacions per virtut de les quals es porti a terme la creació de noves finques registrals per via de parcel·lació, reparcel·lació en qualsevol de les seves modalitats, declaració d'obra nova o constitució de règim de propietat horitzontal, l'Administració està obligada a acordar la pràctica en el Registre de la Propietat de l'anotació preventiva a què es refereix l'article 53.2.

L'omissió de la resolució per la qual s'acordi la pràctica d'aquesta anotació preventiva dóna lloc a la responsabilitat de l'Administració competent en cas que es produeixin perjudicis econòmics a l'adquirent de bona fe de la finca afectada per l'expedient. En aquest cas, l'Administració esmentada ha d'indemnitzar l'adquirent de bona fe pels danys i perjudicis causats.»

Precepte aquest, l'art. 53.2 TRLS, també reformat i la redacció del qual queda de la manera següent:

«2. S'hi ha de fer constar mitjançant anotació preventiva els actes de les lletres c) i f) de l'article 51, que s'ha de practicar sobre la finca en la qual recaigui l'expedient corresponent. Aquestes anotacions caduquen als quatre anys i es poden prorrogar

a instància de l'òrgan urbanístic actuant o resolució de l'òrgan jurisdiccional, respectivament.»

Per la seva banda l'article 51.3 assenyala:

«3. Inscrita la parcel·lació o reparcel·lació de finques, la declaració de noves construccions o la constitució de règims de propietat horitzontal, o inscrits, si s'escau, els conjunts immobiliaris, el Registrador de la Propietat ha de notificar a la comunitat autònoma competent la realització de les inscripcions corresponents, amb les dades resultants del Registre. A la comunicació, de la qual s'ha de deixar constància per nota al marge de les inscripcions corresponents, s'ha d'adjuntar la certificació de les operacions fetes i de l'autorització administrativa que s'incorpori o acompanyi el títol inscrit.»

Sens dubte, la finalitat primordial dels preceptes normatius assenyalats, com la de qualssevol uns altres promulgats o que es promulguin en la mateixa línia, consisteix en la constància en el Registre de la Propietat del caràcter irregular de l'operació urbanística que s'hi està duent a terme per posar en coneixement de qualsevol tercer interessat la possible situació d'irregularitat que pesa sobre ella.

Aquesta finalitat s'aconsegueix plenament practicant el seient registral corresponent, ja que d'aquesta manera, no solament es dona complerta informació al tercer dels aspectes als quals ens venim referint, sinó que aquests, a través de la seva constància registral, li afectaran amb plenitud d'efectes jurídics.

No obstant això, en moltes ocasions la comunicació al Registre de la infracció territorial detectada pot torbar-se molt de temps a ser inscrita o fins i tot pot no arribar a produir el seient registral desitjat, bé perquè la comunicació no es produeix, bé perquè existeix qualsevol obstacle formal o material que impedeixi una qualificació favorable del Registrador i en conseqüència la pràctica del seient registral que procedeixi, o bé simplement perquè la finca no es troba degudament immatriculada en el Registre de la Propietat.

Cal crear un procediment de col·laboració entre els Registres de la Propietat i la APLUTM que permeti la superació dels obstacles que impedeixen la pràctica del seient, en la mesura que sigui possible.

Els Registres de la Propietat tenen encomanada, com a tasca específica de la seva funció, la identificació gràfica de les finques registrals, creant-se d'aquesta manera l'arxiu de bases gràfiques registrals (capa territorial d'informació registral). Aquestes bases gràfiques són susceptibles d'associar a la finca registral qualsevol tipus d'informació geogràfica que es trobi situada i referenciada sobre el territori que ocupa, i que no té, per se, un accés al Registre de la Propietat, a través dels seients regulats en la legislació hipotecària. Però aquesta informació pot ser element coadjuvant per remoure determinats obstacles que impedeixen la inscripció.

L'APLUTM és competent per iniciar aquells expedients que tinguin per objecte el tractament de qualsevol de les situacions previstes en la normativa examinada i en qualssevol altres semblants i es considera que la georeferenciació de tals situacions sobre el territori podria constituir la base d'un procediment idoni per, a través de la seva interoperabilitat amb la capa de bases gràfiques registrals existent, remoure els obstacles que impedeixen l'accés al Registre de la Propietat dels manaments d'anotació preventiva per infracció de la disciplina urbanística a què es refereixen els articles 51 i 53 del TRLS.

Aquest procediment d'interoperabilitat ha consistit fins ara en un procediment on cada nota simple informativa o certificació registral que s'expedeixi d'una finca dins de la base gràfica de la qual es trobi georeferenciat un punt indicatiu de l'existència d'un expedient disciplinari, vagi acompanyada d'un document on el Registrador certifiqui simplement que es produeix tal circumstància o que aquesta no es produeix, sense entrar en cap moment a informar del contingut formal o material d'aquest expedient, competència aquesta exclusivament reservada als serveis públics competents.

La gran novetat que va aportar el RDL 8/2011 consisteix en la imposició de responsabilitat expressa a l'Administració per *"l'omissió de la resolució per la qual s'acordi la pràctica d'aquesta anotació preventiva dóna lloc a la responsabilitat de l'Administració competent en cas que es produeixin perjudicis econòmics a l'adquirent de bona fe de la finca afectada per l'expedient. En aquest cas, l'Administració esmentada ha d'indemnitzar l'adquirent de bona fe pels danys i perjudicis causats"*.

Per això, les parts proposen reforçar el sistema tradicional d'associació gràfica de la informació sobre disciplina urbanística en un doble sentit:

1º Que sigui el propi Registre qui, en seu de procediment registral, georeferenciï des del moment de la presentació al Llibre Diari la incoació de l'expedient de disciplina urbanística, amb independència de l'èxit o no del seient pretès.

2º Que el Registre pugui arribar a participar activament en l'assessorament i fins i tot en la tramitació dels requisits formals necessaris per a la inscripció registral dels mateixos, identificant la finca registral i al titular de la mateixa i altra informació jurídico-registral rellevant, en els termes previstos per la legislació hipotecària en l'àmbit de la publicitat formal.

En virtut de tot això les parts acorden les següents

ESTIPULACIONS

En relació amb el procés de georeferenciació anteriorment manifestat cada Registre de la Propietat de l'illa de Mallorca s'obliga:

PRIMERA.- IDENTIFICACIÓ GRÀFICA DE LA FINCA REGISTRAL

El Col·legi de Registradors de la Propietat, a través del seu Deganat Territorial de les Illes Balears es compromet a posar a la disposició de l'APLUTM:

1.- Un visor de bases gràfiques registrals dels districtes hipotecaris al fet que es refereix el seu àmbit territorial, fins al moment en el qual estigui desenvolupat el geoportal registral GEOSIGREG.

Des del moment en què l'APLUTM sol·liciti mitjançant georeferenciació de la localització de la infracció urbanística sobre el visor de bases gràfiques registrals del districte hipotecari corresponent, amb expressió de les dades geogràfiques en què es basa, de la qual s'ha de donar notícia mitjançant la corresponent alerta registral informàtica, el Registre de la Propietat es compromet a identificar la base gràfica de la finca registral sobre el sistema de bases gràfiques registrals.

Si aconseguix identificar-la o ja compta amb base gràfica registral, el Registre comunica la identificació de la finca registral, el seu titular i la resta de la informació jurídico-registral rellevant conforme a la legislació hipotecària per a la tramitació de l'expedient, en el termini de 2 dies des de la georeferenciació del punt, perquè l'APLUTM iniciï l'expedient. Fins que estigui disponible el Geoportal GEOSIGREG, la comunicació del Registrador de la Propietat signada electrònicament s'ha de realitzar per correu electrònic a l'adreça que designi l'APLUTM. Els funcionaris designats que rebin la comunicació s'obliguen a complir els requisits de seguretat propis del nivell bàsic, conforme al que es disposa en la Llei Orgànica de Protecció de Dades.

Si la finca no pogués identificar-se geogràficament pel Registrador, per tractar-se de finca no immatriculada o finca registral sense base gràfica, per ser la seva descripció exclusivament literària, la georeferenciació de la base gràfica de la infracció urbanística ha de ser visible en el visor de bases gràfiques del districte hipotecari del Registre, als efectes que es tracten en l'ESTIPULACIÓ TERCERA, sense que pugui visualitzar-se externament per tercers.

SEGONA.- PROCEDIMENT REGISTRAL

Rebuda la comunicació del Registre de la Propietat al fet que es refereix l'ESTIPULACIÓ PRIMERA, l'APLUTM ha de presentar el manament en el Registre de la Propietat competent en suport paper o en suport electrònic amb signatura electrònica avançada, complint en tots dos casos els requisits exigits per la legislació hipotecària. Rebut el manament, cal tramitar el procediment registral en els termes establerts en la legislació hipotecària.

Si la qualificació és suspensiva, l'APLUTM es compromet pel present Conveni a sol·licitar anotació preventiva per defecte esmenable, pel termini de 60 dies hàbils, conforme als articles 96 de la Llei Hipotecària i 109 del Reglament Hipotecari, perquè durant el mateix puguin ser esmenats els defectes al·legats pel Registrador en la seva qualificació.

Si la finca registral no ha pogut identificar-se literària i gràficament, l'APLUTM igualment ha de presentar manament sol·licitant l'anotació preventiva, però el Registrador ha de denegar el seient de presentació i ha de retornar un dels exemplars presentats amb la denegació del seient de presentació per no poder-se identificar la finca registral a la qual es refereix i n'ha d'arxivar l'altre, a l'efecte del que es disposa en l'ESTIPULACIÓ TERCERA.

TERCERA.- GEOREFERENCIACIÓ DE LA BASE GRÀFICA DE LA INFRACCIÓ URBANÍSTICA.

Paral·lelament al procediment registral al que es refereix l'ESTIPULACIÓ SEGONA, el Registre de la Propietat competent es compromet a validar la base gràfica de la georeferenciació de l'inici de l'expedient, distingint dos estats:

- a) Base gràfica provisional de la georeferenciació de l'expedient associada a la base gràfica de la finca registral, (amb l'aparença de color adequada). Aquest estat correspon al període durant el qual l'anotació preventiva, havent estat formalment sol·licitada, no hagi estat practicada, per qualsevol defecte estimat pel Registrador en la seva qualificació registral, i s'hagi practicat anotació preventiva per defecte

esmenable. Aquesta base gràfica de la infracció ha de reflectir l'inici de l'expedient, des de la pràctica del seient de presentació fins a la pràctica del seient, si escau. Si no s'esmenen dins del termini, el Registrador ha de procedir a suprimir la georeferenciació provisional d'inici de l'expedient sobre la base gràfica, una vegada cancel·lats els seients al fet que es refereix el nombre anterior, sense perjudici del dret de l'Administració a instar novament l'expedient.

- b) Base gràfica definitiva de la georeferenciació de la localització de la infracció (quedant la base gràfica de la georeferenciació de l'inici de l'expedient en un color identificatiu de l'especial situació en la qual es troba). Quan el títol hagi estat qualificat positivament pel Registrador, o quan havent estat qualificat negativament i practicada l'anotació preventiva per defectes esmenables, s'hagin esmenat els defectes durant la vigència del seient, la base gràfica de localització de la infracció urbanística ha de passar de provisional a definitiva.
- c) Base gràfica de la georeferenciació de la infracció no associada a la base gràfica registral. Quan la finca no compti amb base gràfica registral, per no estar immatriculada, o estant inscrita per disposar d'una descripció purament literària. En aquest cas, l'APLUTM es compromet a georeferenciar la localització de la infracció sobre el visor de bases gràfiques registrals, o el geoportal registral quan estigui instal·lat. La seva visualització solament es produeix a efectes interns registrals, com a element de col·laboració amb l'Administració Urbanística. Practicada la georeferenciació de la localització de la infracció, el Registrador es compromet a comunicar a l'APLUTM, mitjançant un sistema d'alarma informàtica la identificació geogràfica posterior de la finca registral que es correspongui amb la base gràfica de la georeferenciació de la localització de la infracció urbanística.

Rebuda per l'APLUTM la citada comunicació, aquesta ha de comunicar al Registre una de les següents circumstàncies:

- Que s'ha produït el sobreseïment de l'expedient, en aquest cas el Registrador ha de procedir a suprimir la base gràfica de la georeferenciació de la localització de la infracció urbanística.
- Que l'expedient continua vigent, en aquest cas la base gràfica de la georeferenciació de la localització de la infracció urbanística passa a associar-se a la base gràfica de la finca registral, amb caràcter provisional, fins que es practiqui l'anotació preventiva, conforme al que es disposa en l'ESTIPULACIÓ SEGONA del present Conveni, moment en el qual ha de passar a ser definitiva.

El compromís del Registrador de realitzar la comunicació de qualsevol incidència registral sobre la georeferenciació de la localització de la infracció urbanística no associada a una base gràfica registral dura 4 anys. Transcorregut el termini sense incidència registral, el Registrador ha de suprimir la georeferenciació de la infracció urbanística en el seu sistema de bases gràfiques registrals.

Perquè no se suprimeixi aquesta base gràfica de georeferenciació de la localització de la infracció urbanística cal que el manament sol·licitant l'anotació preventiva, conseqüència de la comunicació del Registrador de què s'ha format posteriorment

base gràfica de la finca registral, es presenti en el registre dins del termini dels quatre anys a què es refereix el paràgraf anterior.

En relació amb el procés de georeferenciació anteriorment manifestat l'APLUTM es compromet:

QUARTA.- GEOREFERENCIACIÓ I PETICIÓ D'ANOTACIÓ PREVENTIVA

L'APLUTM es compromet a:

1.- Georeferenciar en els instruments informàtics facilitats la base gràfica de la localització de la infracció urbanística amb expressió de les dades geogràfiques utilitzades en la mateixa (IDUFIR, Referències Cadastrals, Coordenades UTM).

2.- Sol·licitar anotació preventiva de la incoació dels expedients sobre disciplina urbanística, una vegada rebuda la identificació de la finca registral, o la notificació registral d'impossibilitat d'identificació. Aquesta sol·licitud d'anotació preventiva ha d'expressar:

- 1) Nombre de finca registral o Identificador únic registral de la mateixa, quan disposi d'ell.
- 2) Dades geogràfiques de situació de la finca o espai territorial on la infracció hagi estat comesa a fi que el propi Registre de la propietat pugui georeferenciar aquesta circumstància.
- 3) Si escau, els altres requisits exigits per la legislació hipotecària.

3.- A respondre a les comunicacions registrals d'identificació posterior de finca registral, en el més breu termini possible, en qualsevol dels sentits indicats en l'ESTIPULACIÓ TERCERA.

CINQUENA.- CONSULTA REGISTRAL DE L'INICI DE L'EXPEDIENT

Els Registres de la Propietat competents poden donar informació gràfica registral de les bases gràfiques de georeferenciació de la localització de la infracció urbanística de les lletres a) i b) de l'ESTIPULACIÓ TERCERA d'aquest conveni, a través del seu sistema de bases gràfiques registrals, a tota persona que, conformement al que es disposa en la legislació hipotecària, acrediti el degut interès legítim.

SISENA.- OBLIGACIONS COMUNES A TOTES DUES PARTS

Les parts intervinents deixen oberta la possibilitat d'incloure dins del procediment establert en aquest conveni, mitjançant les addicions que hi siguin procedents, qualsevol altre tipus d'informació territorial, urbanística, mediambiental o tributària generada per la pròpia APLUTM, sempre que les parts considerin adequada aquesta informació per ser associada a la publicitat registral de les finques registrals.

SETENA.- PREVISIÓ D'EXTENSIÓ DEL PRESENT CONVENI

Al costat de la informació puntual de l'existència d'un expedient, acorden les parts estudiar la possibilitat que els Registres de la Propietat puguin assumir funcions d'informació sobre els aspectes concrets dels expedients georeferenciats i la forma de la seva regularització.

OCTAVA.- RECÍPROCA COL·LABORACIÓ

Igualment acorden les parts mantenir una actitud activa en el desenvolupament del present conveni, de tal manera que cada Registre de la Propietat es compromet a assumir la iniciativa en la tramitació de l'aspecte registral dels expedients georeferenciats i en conseqüència l'emissió de dictàmens, notificacions, alarmes de caducitat, avís de cancel·lacions i qualssevol altres actuacions que poguessin ser d'interès per a l'APLUTM.

En aquest àmbit acorden les parts convenir en el futur la implementació de la Plataforma web per a l'intercanvi i gestió documental efectiva entre l'APLUTM i els Registres, de tota la documentació generada en el procés d'inscripció i si escau de regularització dels defectes impositius de l'anotació a fi que pugui ser tractada de manera unitària a manera d'expedient documental electrònic, amb el compliment de les disposicions legals vigents a cada moment, en matèria tecnològica i de protecció de dades.

I igualment acorden les parts dotar-se d'un Sistema d'avisos continuats a l'APLUTM. La georeferenciació d'un punt d'infracció sobre el territori, ha d'activar automàticament un sistema d'alarmes sobre la finca (per al cas que existís base gràfica registral validada en aquest mateix lloc del territori), de tal manera que qualsevol actuació registral sobre aquesta finca (no només la presentació a inscripció de qualsevol document, sinó fins i tot els propis actes de sol·licitud de publicitat) s'hauria de posar immediatament en coneixement de la pròpia APLUTM.

NOVENA.- COMISSIÓ MIXTA

Per al desenvolupament i bona fi del present conveni, es crea una Comissió Mixta integrada per representants de cadascuna de les parts signatàries del conveni. La seva composició està integrada per dos representants de l'APLUTM i dos representants del Col·legi Oficial de Registradors de la Propietat i Mercantils de les Illes Balears. Els seus acords requereixen unanimitat.

La Comissió Mixta s'ha de reunir amb la periodicitat que es determini i té les següents funcions:

- a) La direcció de les actuacions a seguir.
- b) Definir la informació geogràfica a incorporar als continguts del conveni.
- c) Interpretar el present conveni i resoldre en primera instància les controvèrsies que sorgeixin de la interpretació i compliment del conveni.

DESENA.- ENTRADA EN VIGOR I TERMINIS DE VIGÈNCIA DEL CONVENI

El present conveni entra en vigor l'endemà de la seva subscripció i té una vigència indefinida, sense perjudici que per qualsevol de les parts, amb una antelació mínima de dos mesos a la data en què es pretengui fer efectiu, se sol·liciti deixar-lo sense efecte, o s'acordi de mutu acord per les parts.

ONZENA.- CONTINGUT ECONÒMIC DEL CONVENI

El present conveni no determina cap obligació de realitzar, ni directa ni indirectament, cap contraprestació econòmica ni entre les parts intervinents, fora del pagament dels conceptes aranzelaris derivats de la pràctica dels seients registrals procedents. Sense perjudici de l'anterior, les parts subscriptores del present conveni s'autoritzen recíprocament a donar-ne publicitat en els termes que considerin oportuns quan aquesta circumstància pugui redundar en benefici de qualsevol dels seus respectius interessos particulars.

DOTZENA.- CARÀCTER ADMINISTRATIU DEL CONVENI

El present conveni té caràcter administratiu, d'acord amb el que es disposa en els articles 6 i 9 de la Llei 30/1992, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i Procediment Administratiu Comú, corresponent a la Jurisdicció Contenciosa Administrativa el coneixement de les qüestions litigioses que sobre ell es poguessin plantejar, de conformitat al que es disposa en la normativa reguladora d'aquesta jurisdicció.

TRETZENA.- PROTECCIÓ DE DADES

El canal d'intercanvi d'informació és el geoportal registral GEOSIGREG del Col·legi de Registradors de la Propietat, Mercantils i de Béns Mobles d'Espanya. Les parts manifesten que coneixen, compleixen i se sotmeten de forma expressa a la normativa vigent en matèria de Protecció de Dades de Caràcter Personal, comproment-se a donar un ús degut de les dades de tal naturalesa que obtinguin com a conseqüència del desenvolupament del present Conveni. A tal fi compliran el previst en la Llei Orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de Protecció de Dades de Caràcter Personal, i el Reial decret 1720/2007, de 21 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei Orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de Protecció de Dades de Caràcter Personal, així com en les disposicions que en matèria de Protecció de Dades es trobin en vigor a la signatura del Conveni o que puguin estar-ho durant la seva vigència. Ambdues parts consenteixen que les dades personals derivades del contingut del present Conveni puguin incorporar-se a fitxers de titularitat de cadascuna d'elles amb l'única finalitat de procedir-ne a la gestió adequada, amb un nivell de seguretat bàsic, atès que les dades que poden constar en aquells són únicament identificatius de la finca i de la seva titularitat i càrregues. L'exercici dels drets d'accés, rectificació, cancel·lació i oposició es pot dur a terme en els termes establerts legalment mitjançant comunicació al domicili social de la respectiva entitat.

I en prova de conformitat i acceptació de totes les clàusules anteriors, signen les parts el present document en duplicat exemplar i a un sol efecte, en el lloc i data indicats.

El Director gerent de l'APLUTM
PS, El cap de la Secció Jurídica
(Dec. Pres. ADU 1/09/2011; BOIB 137, 8/09/2011)

La Degana Autònoma del Col·legi
Oficial de Registradors de la Propietat i
Mercantils de les Illes Balears

Maties Morey Ripoll

Silvia Núñez Sánchez