

En Palma, a día 24 de abril de 2015

COMPARECEN

De una parte, el Sr. Maties Morey Ripoll, Director gerente de la Agencia de protección de la legalidad urbanística y territorial de Mallorca (APLUTM) en régimen de suplencia (Dec. Pres. 1/09/2011, BOIB 137, 8/09/2011), que actúa en nombre y representación de este organismo autónomo del Consell de Mallorca, en ejercicio de la competencia conferida por el artículo 19.1.h de sus Estatutos (publicados en el BOIB 160, 13/11/2008), y autorizado para la firma del presente Convenio en virtud del acuerdo adoptado por el Consejo de Dirección de la APLUTM de fecha 27 de marzo de 2015.

De otra parte, la Sra. Silvia Núñez Sánchez, Decana Autonómica del Colegio Oficial de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de las Illes Balears, que actúa en nombre y representación de dicha corporación y de los diferentes Registros de la Propiedad de la isla de Mallorca.

MANIFIESTAN

El artículo 51 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que aprueba el Texto refundido de la Ley de suelo (redacción dada por el RD-Ley 8/2011 de 1 de julio, y modificada por la Ley 8/2013, de 26 de junio) señala en su punto 1, letra c):

«1. Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad:

c) La incoación de expediente sobre disciplina urbanística o restauración de la legalidad urbanística, o de aquéllos que tengan por objeto el apremio administrativo para garantizar el cumplimiento de sanciones impuestas, como de las resoluciones para restablecer el orden urbanístico infringido.»

Y añade en su apartado 2:

«En todo caso, la incoación de expedientes de disciplina urbanística que afecten a actuaciones por virtud de las cuales se lleve a cabo la creación de nuevas fincas registrales por vía de parcelación, reparcelación en cualquiera de sus modalidades, declaración de obra nueva o constitución de régimen de propiedad horizontal, la Administración estará obligada a acordar la práctica en el Registro de la Propiedad de la anotación preventiva a que se refiere el artículo 53.2.

La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de esta anotación preventiva dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados.»

Precepto este, el art. 53.2 TRLS, también reformado y cuya redacción queda del modo siguiente:

«2. Se harán constar mediante anotación preventiva los actos de las letras c) y f) del artículo 51, que se practicará sobre la finca en la que recaiga el correspondiente expediente. Tales anotaciones caducarán a los cuatro años y

podrán ser prorrogadas a instancia del órgano urbanístico actuante o resolución del órgano jurisdiccional, respectivamente.»

Por su parte el artículo 51.3 señala:

«3. Inscrita la parcelación o reparcelación de fincas, la declaración de nuevas construcciones o la constitución de regímenes de propiedad horizontal, o inscritos, en su caso, los conjuntos inmobiliarios, el Registrador de la Propiedad notificará a la Comunidad Autónoma competente la realización de las inscripciones correspondientes, con los datos resultantes del Registro. A la comunicación, de la que se dejará constancia por nota al margen de las inscripciones correspondientes, se acompañará certificación de las operaciones realizadas y de la autorización administrativa que se incorpore o acompañe al título inscrito. »

Sin duda alguna, la finalidad primordial de los preceptos normativos señalados, como la de cualesquiera otros promulgados o que se promulguen en la misma línea, consiste en la constancia en el Registro de la Propiedad del carácter irregular de la operación urbanística que se está llevando a cabo sobre la misma para poner en conocimiento de cualquier tercero interesado la posible situación de irregularidad que pesa sobre ella.

Esta finalidad se logra plenamente practicando el asiento registral correspondiente, ya que de este modo, no solo se da cumplida información al tercero de los aspectos a los que nos venimos refiriendo, sino que los mismos, a través de su constancia registral, le afectarán con plenitud de efectos jurídicos.

Sin embargo, en muchas ocasiones la comunicación al Registro de la infracción territorial detectada puede tardar mucho tiempo en ser inscrita o incluso puede no llegar a producir el asiento registral deseado, bien porque la comunicación no se produzca, bien porque exista cualquier obstáculo formal o material que impida una calificación favorable del Registrador y en consecuencia la práctica del asiento registral que proceda, o bien simplemente porque la finca no se halle debidamente inmatriculada en el Registro de la Propiedad.

Se hace preciso crear un procedimiento de colaboración entre los Registros de la Propiedad y la APLUTM que permita la superación de los obstáculos que impidan la práctica del asiento, en la medida de lo posible.

Los Registros de la Propiedad tienen encomendada, como tarea específica de su función, la identificación gráfica de las fincas registrales, creándose de este modo el archivo de bases gráficas registrales (capa territorial de información registral). Dichas bases gráficas son susceptibles de asociar a la finca registral cualquier tipo de información geográfica que se encuentre situada y referenciada sobre el territorio que ocupa, y que no tiene, per se, un acceso al Registro de la Propiedad, a través de los asientos regulados en la legislación hipotecaria. Pero esta información puede ser elemento coadyuvante para remover determinados obstáculos que impiden la inscripción.

La APLUTM es competente para iniciar aquellos expedientes que tengan por objeto el tratamiento de cualquiera de las situaciones previstas en la normativa examinada y en cualesquiera otras semejantes y se considera que la georreferenciación de tales situaciones sobre el territorio podría constituir la base de un procedimiento idóneo para, a través de su interoperabilidad con la capa de bases gráficas registrales existente, remover los obstáculos que impidan el acceso al Registro de la Propiedad de los mandamientos de anotación preventiva por

infracción de la disciplina urbanística a que se refieren los artículos 51 y 53 del TRLS.

Este procedimiento de interoperabilidad ha consistido hasta la fecha en un procedimiento donde cada nota simple informativa o certificación registral que se expida de una finca dentro de cuya base gráfica se halle georreferenciado un punto indicativo de la existencia de un expediente disciplinario, vaya acompañada de un documento donde el Registrador certifique simplemente que se produce tal circunstancia o que la misma no se produce, sin entrar en ningún momento a informar del contenido formal o material de dicho expediente, competencia esta exclusivamente reservada a los servicios públicos competentes.

La gran novedad que aportó el RDL 8/2011 consiste en la imposición de responsabilidad expresa a la Administración por la *“omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de esta anotación preventiva dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados”*.

Por ello, las partes proponen reforzar el sistema tradicional de asociación gráfica de la información sobre disciplina urbanística en un doble sentido:

1º Que sea el propio Registro quien, en sede de procedimiento registral, georreferencie desde el momento de la presentación al Libro Diario la incoación del expediente de disciplina urbanística, con independencia del éxito o no del asiento pretendido.

2º Que el Registro pueda llegar a participar activamente en el asesoramiento e incluso en la tramitación de los requisitos formales necesarios para la inscripción registral de los mismos, identificando la finca registral y al titular de la misma y demás información jurídico-registral relevante, en los términos previstos por la legislación hipotecaria en el ámbito de la publicidad formal.

En virtud de todo lo cual las partes acuerdan las siguientes

ESTIPULACIONES

En relación al proceso de georreferenciación anteriormente manifestado cada Registro de la Propiedad de la isla de Mallorca se obliga:

PRIMERA.- IDENTIFICACIÓN GRÁFICA DE LA FINCA REGISTRAL

El Colegio de Registradores de la Propiedad, a través de su Decanato Territorial de les Illes Balears se compromete a poner a disposición de la APLUTM:

1.- Un visor de bases gráficas registrales de los distritos hipotecarios a que se refiere su ámbito territorial, hasta el momento en el que esté desarrollado el geoportal registral GEOSIGREG.

Desde el momento en que la APLUTM solicite mediante georreferenciación de la localización de la infracción urbanística sobre el visor de bases gráficas registrales del distrito hipotecario correspondiente, con expresión de los datos geográficos en que se basa, de la que se dará noticia mediante la correspondiente alerta registral

informática, el Registro de la Propiedad se compromete a identificar la base gráfica de la finca registral sobre el sistema de bases gráficas registrales.

Si consigue identificarla o ya cuenta con base gráfica registral, el Registro comunica la identificación de la finca registral, su titular y el resto de la información jurídico-registral relevante conforme a la legislación hipotecaria para la tramitación del expediente, en el plazo de 2 días desde la georreferenciación del punto, para que la APLUTM inicie el expediente. Hasta que esté disponible el Geoportal GEOSIGREG, la comunicación del Registrador de la Propiedad firmada electrónicamente se realizará por correo electrónico a la dirección que designe la APLUTM. Los funcionarios designados que reciban la comunicación se obligan a cumplir los requisitos de seguridad propios del nivel básico, conforme a lo dispuesto en la Ley Orgánica de Protección de Datos.

Si la finca no pudiere identificarse geográficamente por el Registrador, por tratarse de finca no inmatriculada o finca registral sin base gráfica, por ser su descripción exclusivamente literaria, la georreferenciación de la base gráfica de la infracción urbanística será visible en el visor de bases gráficas del distrito hipotecario del Registro, a los efectos que se tratan en la ESTIPULACIÓN TERCERA, sin que pueda visualizarse externamente por terceros.

SEGUNDA.- PROCEDIMIENTO REGISTRAL

Recibida la comunicación del Registro de la Propiedad a que se refiere la ESTIPULACIÓN PRIMERA, la APLUTM presentará el mandamiento en el Registro de la Propiedad competente en soporte papel o en soporte electrónico con firma electrónica avanzada, cumpliendo en ambos casos los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria. Recibido el mandamiento, se tramitará el procedimiento registral en los términos establecidos en la legislación hipotecaria.

Si la calificación es suspensiva, la APLUTM se compromete por el presente Convenio a solicitar anotación preventiva por defecto subsanable, por el plazo de 60 días hábiles, conforme a los artículos 96 de la Ley Hipotecaria y 109 del Reglamento Hipotecario, para que durante el mismo puedan ser subsanados los defectos alegados por el Registrador en su calificación.

Si la finca registral no ha podido identificarse literaria y gráficamente, la APTLUM igualmente presentará mandamiento solicitando la anotación preventiva, pero el Registrador denegará el asiento de presentación y devolverá uno de los ejemplares presentados con la denegación del asiento de presentación por no poderse identificar la finca registral a la que se refiere y archivará otro, a los efectos de lo que se dispone en la ESTIPULACIÓN TERCERA.

TERCERA.- GEORREFERENCIACIÓN DE LA BASE GRÁFICA DE LA INFRACCIÓN URBANÍSTICA

Paralelamente al procedimiento registral al que se refiere la ESTIPULACIÓN SEGUNDA, el Registro de la Propiedad competente se compromete a validar la base gráfica de la georreferenciación del inicio del expediente, distinguiendo dos estados:

- a) Base gráfica provisional de la georreferenciación del expediente asociada a la base gráfica de la finca registral, (con la apariencia de

color adecuada). Este estado corresponde al periodo durante el cual la anotación preventiva, habiendo sido formalmente solicitada, no haya sido practicada, por cualquier defecto apreciado por el Registrador en su calificación registral, y se haya practicado anotación preventiva por defecto subsanable. Esta base gráfica de la infracción reflejará el inicio del expediente, desde la práctica del asiento de presentación hasta la práctica del asiento, en su caso. Si no se subsanan dentro del plazo, el Registrador procederá a suprimir la georreferenciación provisional de inicio del expediente sobre la base gráfica, una vez cancelados los asientos a que se refiere el número anterior, sin perjuicio del derecho de la Administración a instar nuevamente el expediente.

- b) Base gráfica definitiva de la georreferenciación de la localización de la infracción (quedando la base gráfica de la georreferenciación del inicio del expediente en un color identificativo de la especial situación en la que se encuentra). Cuando el título haya sido calificado positivamente por el Registrador, o cuando habiendo sido calificado negativamente y practicada la anotación preventiva por defectos subsanables, se hayan subsanado los defectos durante la vigencia del asiento, la base gráfica de localización de la infracción urbanística pasará de provisional a definitiva.
- c) Base gráfica de la georreferenciación de la infracción no asociada a la base gráfica registral. Cuando la finca no cuente con base gráfica registral, por no estar inmatriculada, o estando inscrita por disponer de una descripción puramente literaria. En este caso, la APLUTM se compromete a georreferenciar la localización de la infracción sobre el visor de bases gráficas registrales, o el geoportal registral cuando esté instalado. Su visualización solo se producirá a efectos internos registrales, como elemento de colaboración con la Administración Urbanística. Practicada la georreferenciación de la localización de la infracción, el Registrador se compromete a comunicar a la APLUTM, mediante un sistema de alarma informática la identificación geográfica posterior de la finca registral que se corresponda con la base gráfica de la georreferenciación de la localización de la infracción urbanística.

Recibida por la APLUTM la citada comunicación, la misma comunicará al Registro una de las siguientes circunstancias:

- Que se ha producido el sobreseimiento del expediente, en cuyo caso el Registrador procederá a suprimir la base gráfica de la georreferenciación de la localización de la infracción urbanística.
- Que el expediente continúa vigente, en cuyo caso la base gráfica de la georreferenciación de la localización de la infracción urbanística pasa a asociarse a la base gráfica de la finca registral, con carácter provisional, hasta que se practique la anotación preventiva, conforme a lo dispuesto en la ESTIPULACIÓN SEGUNDA del presente Convenio, momento en el que pasará a ser definitiva.

El compromiso del Registrador de realizar la comunicación de cualquier incidencia registral sobre la georreferenciación de la localización de la infracción urbanística no asociada a una base gráfica registral durará 4 años. Transcurrido el plazo sin incidencia registral, el Registrador suprimirá la georreferenciación de la infracción urbanística en su sistema de bases gráficas registrales.

Para que no se suprima esta base gráfica de georreferenciación de la localización de la infracción urbanística es preciso que el mandamiento solicitando la anotación preventiva, consecuencia de la comunicación del Registrador de que se ha formado posteriormente base gráfica de la finca registral, se presente en el registro dentro del plazo de los cuatro años a que se refiere el párrafo anterior.

En relación al proceso de georreferenciación anteriormente manifestado la APLUTM se compromete:

CUARTA.- GEORREFERENCIACIÓN Y PETICIÓN DE ANOTACIÓN PREVENTIVA

La APLUTM se compromete a:

1.- Georreferenciar en los instrumentos informáticos facilitados la base gráfica de la localización de la infracción urbanística con expresión de los datos geográficos utilizados en la misma (IDUFIR, Referencias Catastrales, Coordenadas UTM).

2.- Solicitar anotación preventiva de la incoación de los expedientes sobre disciplina urbanística, una vez recibida la identificación de la finca registral, o la notificación registral de imposibilidad de identificación. Dicha solicitud de anotación preventiva expresará:

- 1) Número de finca registral o Identificador único registral de la misma, cuando disponga de él.
- 2) Datos geográficos de situación de la finca o espacio territorial donde la infracción haya sido cometida a fin de que el propio Registro de la propiedad pueda georreferenciar dicha circunstancia.
- 3) En su caso, los demás requisitos exigidos por la legislación hipotecaria.

3.- A responder a las comunicaciones registrales de identificación posterior de finca registral, en el más breve plazo posible, en cualquiera de los sentidos indicados en el ESTIPULACIÓN TERCERA.

QUINTA.- CONSULTA REGISTRAL DEL INICIO DEL EXPEDIENTE

Los Registros de la Propiedad competentes podrán dar información gráfica registral de las bases gráficas de georreferenciación de la localización de la infracción urbanística de las letras a) y b) de la ESTIPULACIÓN TERCERA de este convenio, a través de su sistema de bases gráficas registrales, a toda persona que, con arreglo a lo dispuesto en la legislación hipotecaria, acredite el debido interés legítimo.

SEXTA.- OBLIGACIONES COMUNES A AMBAS PARTES

Las partes intervinientes dejan abierta la posibilidad de incluir dentro del procedimiento establecido en este convenio, mediante las adiciones al mismo que sean procedentes, cualquier otro tipo de información territorial, urbanística, medioambiental o tributaria generada por la propia APLUTM, siempre que las partes consideren adecuada dicha información para ser asociada a la publicidad registral de las fincas registrales.

SÉPTIMA.- PREVISIÓN DE EXTENSIÓN DEL PRESENTE CONVENIO

Junto a la información puntual de la existencia de un expediente, acuerdan las partes estudiar la posibilidad de que los Registros de la Propiedad puedan asumir funciones de información sobre los aspectos concretos de los expedientes georreferenciados y la forma de su regularización.

OCTAVA.- RECÍPROCA COLABORACIÓN

Igualmente acuerdan las partes mantener una actitud activa en el desarrollo del presente convenio, de tal modo que cada Registro de la Propiedad se compromete a asumir la iniciativa en la tramitación del aspecto registral de los expedientes georreferenciados y en consecuencia la emisión de dictámenes, notificaciones, alarmas de caducidad, aviso de cancelaciones y cualesquiera otras actuaciones que pudieran ser de interés para la APLUTM.

En este ámbito acuerdan las partes convenir en el futuro la implementación de la Plataforma web para el intercambio y gestión documental efectiva entre la APLUTM y los Registros, de toda la documentación generada en el proceso de inscripción y en su caso de regularización de los defectos impositivos de la anotación a fin de que pueda ser tratada de manera unitaria a modo de expediente documental electrónico, con el cumplimiento de las disposiciones legales vigentes en cada momento, en materia tecnológica y de protección de datos.

E igualmente acuerdan las partes dotarse de un Sistema de avisos continuados a la APLUTM. La georreferenciación de un punto de infracción sobre el territorio, activará automáticamente un sistema de alarmas sobre la finca (para el caso de que existiese base gráfica registral validada en ese mismo lugar del territorio), de tal modo que cualquier actuación registral sobre esa finca (no sólo la presentación a inscripción de cualquier documento, sino incluso los actos mismos de solicitud de publicidad) sería puesta de inmediato en conocimiento de la propia APLUTM.

NOVENA.- COMISIÓN MIXTA

Para el desarrollo y buen fin del presente convenio, se crea una Comisión Mixta integrada por representantes de cada una de las partes firmantes del convenio. Su composición estará integrada por dos representantes de la APLUTM y dos representantes del Colegio Oficial de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de las Illes Balears. Sus acuerdos requerirán unanimidad.

La Comisión Mixta se reunirá con la periodicidad que se determine y tendrá las siguientes funciones:

- a) La dirección de las actuaciones a seguir.
- b) Definir la información geográfica a incorporar a los contenidos del convenio.
- c) Interpretar el presente convenio y resolver en primera instancia las controversias que surjan de la interpretación y cumplimiento del convenio.

DÉCIMA.- ENTRADA EN VIGOR Y PLAZOS DE VIGENCIA DEL CONVENIO

El presente convenio entrará en vigor al día siguiente de su suscripción y tendrá una vigencia indefinida, sin perjuicio de que por cualquiera de las partes, con una antelación mínima de dos meses a la fecha en que se pretenda hacer efectivo, se solicite dejar sin efecto el mismo, o se acuerde de mutuo acuerdo por las partes.

UNDÉCIMA.- CONTENIDO ECONÓMICO DEL CONVENIO

El presente convenio no determinará obligación de realizar, ni directa ni indirectamente, contraprestación económica alguna ni entre las partes intervinientes, fuera del pago de los conceptos arancelarios derivados de la práctica de los asientos registrales procedentes. Sin perjuicio de lo anterior, las partes suscriptoras del presente convenio se autorizan recíprocamente a dar publicidad del mismo en los términos que consideren oportunos en cuanto esta circunstancia pueda redundar en beneficio de cualquiera de sus respectivos intereses particulares.

DUODÉCIMA.- CARÁCTER ADMINISTRATIVO DEL CONVENIO

El presente convenio tendrá carácter administrativo, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 6 y 9 de la ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, correspondiendo a la Jurisdicción Contenciosa Administrativa el conocimiento de las cuestiones litigiosas que sobre el mismo se pudieran plantear, de conformidad a lo dispuesto en la normativa reguladora de dicha jurisdicción.

DÉCIMOTERCERA.- PROTECCIÓN DE DATOS

El canal de intercambio de información será el geoportal registral GEOSIGREG del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España. Las partes manifiestan que conocen, cumplen y se someten de forma expresa a la normativa vigente en materia de Protección de Datos de Carácter Personal, comprometiéndose a dar un uso debido a los datos de tal naturaleza que obtengan como consecuencia del desarrollo del presente Convenio. A tal fin cumplirán lo previsto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, y el Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, así como en las disposiciones que en materia de Protección de Datos se encuentren en vigor a la firma del mismo o que puedan estarlo durante su vigencia. Ambas partes consienten que los datos personales derivados del contenido del presente Convenio puedan incorporarse a ficheros de titularidad de cada una de ellas con la única finalidad de proceder a la gestión adecuada del mismo, con un nivel de seguridad básico, dado que los datos que pueden constar en los mismos son únicamente identificativos de la finca y de su titularidad y cargas. El ejercicio de los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición se podrá llevar a cabo en los términos establecidos legalmente mediante comunicación al domicilio social de la respectiva entidad.

Y en prueba de conformidad y aceptación de todas las cláusulas anteriores, firman las partes el presente documento en duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados.

El Director gerente de la APLUTM
PS, El jefe de la Sección Jurídica
(Dec. Pres. ADU 1/09/2011; BOIB 137, 8/09/2011)

La Decana Autónoma del Colegio
Oficial de Registradores de la Propiedad
y Mercantiles de las Illes Balears

Maties Morey Ripoll

Silvia Núñez Sánchez