



**UNIVERSIDAD MAYOR REAL Y PONTIFICIA DE
SAN FRANCISCO XAVIER
DE CHUQUISACA**

Pertinencia de la participación notarial en la protección del medio ambiente

Susana Felipa Alanoca Condori

Tutora: PhD. Josefina China Guevara De Rosales

Doctorado en Derecho Notarial

2026

Declaración de originalidad y derechos de autor

Al presentar este trabajo como requisito previo para la obtención del Título de Doctorado en Derecho Notarial de la Universidad Mayor, Real y Pontificia de San Francisco Xavier de Chuquisaca, autorizo al Centro de Estudios de Posgrado e Investigación o a la Biblioteca de la Universidad, para que se haga de este trabajo un documento disponible para su lectura, según normas de la Universidad.

También cedo a la Universidad Mayor, Real y Pontificias de San Francisco Xavier de Chuquisaca, los derechos de publicación de este trabajo o parte de él, manteniendo mis derechos de autor hasta un periodo de 30 meses posterior a su aprobación.

Nombre y Apellidos de la Postulante al Grado de PhD.

ABG. SUSANA FELIPA ALANOCA CONDORI

Firma de la Postulante al Grado de PhD.

La Paz, enero de 2026

Agradecimiento

Agradecer a Dios, por haberme iluminado durante el tiempo que me llevó realizar el presente trabajo.

Un agradecimiento especial a mis padres, por brindarme una colaboración incondicional, que sin ellos este trabajo no se hubiera realizado y por haberme mostrado el camino de la superación y trabajo en el largo recorrido de mi carrera.

A mi esposo, que me brindó su colaboración incondicional

Expreso mi profundo agradecimiento a la PhD. Josefina China Guevara de Rosales, de quien recibí la sabia y correcta orientación para culminar con éxito el presente trabajo.

Dedicatoria

Dedico con mucho cariño el presente trabajo a mi querida Madre, que no midió esfuerzos para colaborarme y apoyarme en los momentos de debilidad y flaqueza.

Contenido

	Paginas
<i>Agradecimiento</i>	ii
<i>Dedicatoria</i>	iii
<i>Resumen</i>	ix
<i>Abstract</i>	xi
<i>Introducción</i>	1
1.1. Antecedentes.....	1
1.2. Estado del Arte	4
1.3. Balance Crítico del Estado del Arte	5
1.4. Justificación	6
1.5. Situación Problemática.....	6
1.6. Problema de investigación o Pregunta Científica.....	7
1.7. Objetivo General	7
1.8. Objetivos Específicos	7
2 Marco teórico, contextual y normativo legal.....	8
2.1. Marco teórico.....	8
2.1.1. La teoría general del instrumento público	8
2.1.2. El Instrumento – Forma.....	9
2.1.3. Clasificación de documentos notariales	12
2.1.4. El derecho notarial como rama del derecho	15
2.1.5. Importancia de las actas en el ámbito notarial.....	17
2.1.6. Definición	18

2.1.7.	Sistemas notariales	19
2.1.8.	Principio de Rogación	24
2.2.	Marco contextual	24
2.2.1.	Constitución española.....	24
2.2.2.	Registro de Propiedad.....	27
2.2.3.	Actuaciones de las Administraciones Públicas encaminadas a la protección medioambiental	28
2.3.	Marco normativo/legal	30
2.3.1.	Las normas notariales en nuestra legislación	30
3.	Diseño metodológico.....	40
3.1.	Tipo de investigación	40
3.2.	Métodos – técnicas	40
3.2.1.	El método de investigación	40
3.2.2.	Técnicas	41
3.2.3.	Matriz de Análisis Normativo	41
3.3.	Población y muestra	42
3.3.1.	Población	42
3.3.2.	Muestra	43
4.	Desarrollo de la investigación	44
4.1.	Introducción.....	44
4.2.	Principales enfoques teóricos de la acción notarial en relación a la protección del medio ambiente.....	45
4.3.	Pertinencia jurídica sobre la acción notarial que contribuya a la protección del medio ambiente.....	49
4.4.	Los criterios de los Notarios de fe pública sobre la función notarial en la protección del medio ambiente	53
4.4.1.	Estructura y resultados del grupo de discusión	53
4.4.2.	Estructura y resultados de las encuestas	57
4.5.	Hallazgos de la investigación	66
5.	Propuesta	80
5.1.	Introducción.....	80
5.2.	Bases teóricas de la acción notarial	81
5.2.1.	El Notario más allá de la función fedataria	81

5.2.2.	El argumento ambiental.....	83
5.2.3.	Principios introductores.....	85
5.2.4.	Áreas de acción para los notarios en la protección ambiental.....	86
5.2.5.	El Notario y su rol ambiental.....	89
5.2.6.	Funciones del Notario Público en materia del medio ambiente	90
5.3.	Propuesta: protocolo de intervención notarial para la gestión del riesgo ambiental (PINGRA).....	93
5.3.1.	Introducción y Justificación de la Propuesta	93
5.3.2.	Marco Epistemológico y Transdisciplinario.....	94
5.3.3.	Estructura del Protocolo PINGRA	94
5.3.4.	Eje I: Calificación Integral de Licitud Ambiental	94
5.3.5.	Eje II: Deber de Consejo y Advertencia sobre Pasivos Ambientales.....	95
5.3.6.	Eje III: Inserción de "Cláusulas Verdes" en la Escritura Matriz	95
5.3.7.	Eje IV: Actas de Constatación con Georreferenciación Satelital	96
5.4.	Impacto y relevancia investigativa	96
	Conclusiones y Recomendaciones.....	97
	Conclusiones	97
	Recomendaciones	98
	Referencias Bibliográficas.....	100
	ANEXO	103
A.1	(Encuestas).....	103
A.2	(Estructura de preguntas para el Grupo de Discusión)	107
A.3	(Instrumentos públicos extraprotocolares).....	109
A.4	(El Documento y el instrumento público).....	110

Lista de tablas

	paginas
1. Tabla de Sistematización: El Rol Notarial en la Protección Ambiental.....	4
2. Matriz de análisis normativo	42
3. Tamaño de las encuestas y grupo de discusión	43
Tabla 4. Análisis del grupo de discusión.....	53
Tabla 5	57
Tabla 6	59
Tabla 7	60
Tabla 8	62
Tabla 9	63
Tabla 10	65
Tabla 11	65

Lista de gráficos

	paginas
Gráfico 1	58
Gráfico 2	60
Gráfico 3	61
Gráfico 4	62
Gráfico 5	64

Resumen

La presente investigación doctoral aborda la problemática de la pertinencia de la función notarial como un mecanismo de tutela preventiva en la protección del medio ambiente en el Estado Plurinacional de Bolivia. El punto de partida de este estudio se sitúa en la tensión existente entre el mandato constitucional (Art. 33 de la CPE), que garantiza el derecho fundamental a un medio ambiente saludable y equilibrado, y la praxis notarial contemporánea, la cual permanece mayoritariamente anclada en una visión decimonónica, formalista y estrictamente patrimonialista. Esta desconexión epistemológica impide que el Notario de Fe Pública sea visibilizado como un actor estratégico en la mitigación de pasivos ambientales y en el control de legalidad preventivo de los negocios jurídicos.

Desde una perspectiva metodológica, la tesis se inscribe en un paradigma de investigación mixto (cuanti-cualitativo) de tipo descriptivo-propositivo. Para el abordaje normativo, se diseñó una matriz de análisis que permitió identificar vacíos críticos en la Ley N° 483 (Ley del Notariado Plurinacional) en su intersección con la Ley N° 1333 (Ley del Medio Ambiente). El trabajo de campo fue fundamental para sustentar la investigación, recolectando datos empíricos a través de encuestas aplicadas a 84 Notarios de Fe Pública, complementadas con un grupo de discusión especializado. Los hallazgos revelan una contradicción sistémica: existe una alta predisposición institucional (superior al 90%) para coadyuvar en la protección del entorno, pero se carece de protocolos técnicos y de acceso a información georreferenciada para operativizar dicha intención.

Como aporte científico y original, se desarrolla el Protocolo de Intervención Notarial para la Gestión del Riesgo Ambiental (PINGRA). Este mecanismo transdisciplinario se articula sobre cuatro ejes operativos: 1) Calificación integral de licitud ambiental del objeto contractual; 2) Deber de consejo sobre pasivos ambientales históricos; 3) Inserción de "cláusulas verdes" de responsabilidad en la escritura matriz; y 4) Implementación de actas de constatación con georreferenciación satelital. Se concluye que el protocolo PINGRA dota al notariado de una

función precautoria que reduce la asimetría informativa en el mercado inmobiliario y fortalece la seguridad jurídica integral. De esta manera, el Notario se transforma en un garante del orden público ecológico, constituyéndose en el eslabón preventivo que complementa la labor reparadora de la jurisdicción agroambiental.

Palabras clave: Derecho Notarial; Protección del Medio Ambiente; Protocolo PINGRA; Seguridad Jurídica Preventiva; Pasivos Ambientales; Función Ecológica de la Propiedad; Bolivia.

Abstract

This doctoral research addresses the relevance of the notarial function as a preventive guardianship mechanism for environmental protection in the Plurinational State of Bolivia. The starting point of this study lies in the tension between the constitutional mandate (Art. 33 of the CPE), which guarantees the fundamental right to a healthy and balanced environment, and contemporary notarial praxis, which remains largely anchored in a 19th-century, formalistic, and strictly patrimonialist vision. This epistemological disconnection prevents the Notary Public from being seen as a strategic actor in mitigating environmental liabilities and in the preventive legality control of legal transactions.

From a methodological perspective, the thesis falls within a mixed (quanti-qualitative) research paradigm of a descriptive-proactive type. For the normative approach, an analysis matrix was designed to identify critical gaps in Law No. 483 (Plurinational Notary Law) at its intersection with Law No. 1333 (Environmental Law). The fieldwork was fundamental to support the research, collecting empirical data through surveys applied to 84 Notaries Public, complemented by a specialized discussion group. The findings reveal a systemic contradiction: there is a high institutional willingness (exceeding 90%) to assist in the protection of the environment, but there is a lack of technical protocols and access to georeferenced information to operationalize this intention.

As a scientific and original contribution, the Notarial Intervention Protocol for Environmental Risk Management (PINGRA) is developed. This transdisciplinary mechanism is articulated on four operational axes: 1) Comprehensive environmental legality qualification of the contractual object; 2) Duty of advice regarding historical environmental liabilities; 3) Insertion of "green clauses" of responsibility in the master deed; and 4) Implementation of certificates of findings with satellite georeferencing. It is concluded that the PINGRA protocol provides the notary with a precautionary function that reduces information asymmetry in the real estate market and strengthens comprehensive legal certainty. In this way, the Notary becomes a guarantor of ecological public order, constituting the preventive link that complements the reparative work of the agri-environmental jurisdiction.

Keywords: Notarial Law; Environmental Protection; PINGRA Protocol; Preventive Legal Certainty; Environmental Liabilities; Ecological Function of Property; Bolivia.

Introducción

1.1. Antecedentes

Entre los antecedentes más recientes sobre el tema objeto de estudio es necesario puntualizar que el 22 de septiembre de 2021 se realizó la jornada "La función notarial y la protección del ambiente" en el marco del Instituto Gioja. El Instituto de Investigaciones Jurídicas y Sociales "Ambrosio L. Gioja" que fue creado el 5 de marzo de 1984, por Resolución Rectoral de la Universidad de Buenos Aires, basada en una Resolución del Consejo Superior Provisorio de Ésta -aconsejada por la Comisión de Investigación y Posgrado.

Con la participaron del siguiente personal Leticia Krannichfeldt (notaria y especialista en Derecho de los Recursos Naturales), Sebastián Justo Cosola (abogado y escribano, doctor en Derecho), Florencia Daira Nocera (abogada especializada en Derecho Ambiental UBA), Natalia Waitzman (especialista en Derecho Ambiental), Nicolás Bonta (estudiante de abogacía), Mijael Kaufman Falchuk (estudiante de abogacía) y Silvia Nonna (doctora en Derecho y directora del proyecto).

En primer lugar, Silvia Nonna afirmó que:

“Si hay algo que siempre sostenemos es el tema de la transversalidad de la cuestión ambiental. Y nos ha parecido prudente, necesario y oportuno encarar una investigación y ahondar en los aspectos constitucionales de la función notarial y fundamentar el compromiso de constitucionalizar el Derecho”. Y agregó que “nos hemos hecho una pregunta más amplia, si existe una relación entre la función notarial y la protección del ambiente. Y otras subpreguntas: ¿Puede el notariado contribuir con la protección del ambiente?, ¿con qué alcance, en qué oportunidades? Y si el documento notarial se puede constituir en un

instrumento técnico que aporte no solo a la información, sino también a la tutela de éste, que es un derecho fundamental”.

A su turno, Leticia Krannichfeldt indicó que:

“Estamos viendo que se hace realidad esto de que el derecho público y el derecho privado ya no son compartimentos estancos, esto que a lo mejor hace unos años atrás hubiera parecido como que no era compatible. Acá estamos viendo que podemos no sólo compatibilizarlo, sino obtener resultados muy importantes, no sólo para la investigación o para la investigación teórica, sino para la realidad y para hacer efectivo el derecho ambiental, que es lo que necesitamos y necesita en nuestro país y el mundo en general”.

En esa misma línea argumental, expresó que “en este proyecto vamos más allá que es explorar y adoptar novedosas formas contractuales. Y acá estamos trabajando en que seguramente la normativa, la legislación civil va a tener que adaptarse a las nuevas realidades que nos demanda la preservación del ambiente”. Y sumó que “entendemos que podemos ofrecer desde la función notarial mecanismos para facilitar el acceso a la información, la participación y el acceso a la justicia en cuestiones ambientales, sobre todo a través de la producción de la prueba en procesos administrativos y judiciales ambientales”.

Por su parte, Natalia Waitzman sostuvo que:

“Presentamos un programa súper ambicioso, con un cronograma a dos años, en donde empezamos a relevar y a sistematizar normas ambientales que pudieran tener esta relación con la cuestión notarial”. Luego se refirió a la cuestión metodológica. “Dividimos el trabajo en dos etapas. Una primera etapa exploratoria y analítica y una segunda etapa de consideraciones, de conclusiones y también de propuestas”, explicó. “En esta primera etapa, relevando las normas y relevando también la jurisprudencia. (...) En una segunda etapa, a partir del análisis y la sistematización de todas estas normas ambientales que seleccionamos, se identificaron los aspectos o las actuaciones notariales que requieren algún tipo de articulación institucional”, aclaró.

Seguidamente, remarcó que “esperamos contar con un primer vademecum notarial de aplicación de la normativa ambiental en todo el país como resultado de todo este proyecto de investigación”.

En tanto, Florencia Daira Nocera comentó que:

“Debido a la gran cantidad de normas que conforman nuestro marco normativo, era necesario poder encontrar algún criterio que resulte objetivo y por lo tanto que no caigamos en una arbitrariedad”. En ese sentido, señaló que “se nos ocurrió centrarnos en dónde era que radicaban los conflictos ambientales. (...) Teniendo esto en cuenta es que pudimos ir definiendo diferentes jurisdicciones, ya que la idea de esta investigación no es solo que responda a netamente una cuestión académica, sino también que pueda servir como una herramienta a futuro para lo que es una gestión de la política pública”.

A continuación, Nicolás Bonta planteó que:

“En cuanto a los conflictos ambientales de los que estuvimos investigando, se ha hecho un análisis jurisprudencial y normativo tomando como criterios objetivos, particularmente, en este caso a los agroquímicos como también el conflicto suscitado en bosques en bosques y humedales”. Añadió que “en el caso de los agroquímicos se ha relevado diferentes jurisdicciones provinciales, en las cuales se han determinado ciertos criterios de aplicación en lo que refiere a la pulverización de agroquímicos, en este sentido se han determinado ciertas leyes provinciales que determinan registros de aplicación, como también registros donde los terrenos donde se realizan están pulverizaciones”. Y en el caso de los bosques y humedales, manifestó que “también se ha anotado este criterio incluso en jurisprudencia de la Corte Suprema de la Nación”.

Mijael Kaufman Falchuk subrayó que la perspectiva interdisciplinaria e intergeneracional del proyecto:

“No es menor y tiene que ver con la premisa que tiene este proyecto y con la que pretendemos que se contagie en futuros proyectos de la Universidad de Buenos Aires y por qué no otras universidades porque entendemos ahí que los jóvenes jugamos un rol muy importante e interesante en el que podemos complementar a aquellas personas que tienen un camino y un recorrido mucho más vasto y nutrido en conocimientos técnicos y académicos”.

Por último, Sebastián Justo Cosola aludió al derecho notarial.

“Es necesario comprender que jurídicamente también hay una función que decide el derecho en la paz y que es un derecho totalmente sin conflictos y controversias. Ese es el sentido de la función notarial”, expresó.

En relación con lo anterior, destacó que “el derecho notarial tiene cuatro principios: el primer principio es la función notarial, el segundo principio es el documento notarial, el tercer principio es la organización notarial y el cuarto principio son las normas deontológicas”.

Con respecto al documento notarial, estableció que posee dos funciones: una función pública y una función privada. “La función pública es la que emerge del Estado totalmente objetiva, relacionada con la certeza que tiene que ver con la dación de fe. (...) La función privada tiene que ver con el asesoramiento, la información y el consejo”, comentó. Para finalizar, postuló que “por eso mismo una de las razones fundamentales por las cuales decidimos invocar este estudio es advertir desde afuera y antes de la investigación, la cantidad de normativa ambiental que se podría aplicar en el ejercicio de la función notarial y como el documento notarial podría contribuir a generar una mayor conciencia en esto de la celeridad del cuidado del ambiente”.

1.2. Estado del Arte

1. Tabla de Sistematización: El Rol Notarial en la Protección Ambiental

Autor y Año	Título / Fuente	Aporte Principal a la Tesis
Nonna, S. (2023)	<i>La función notarial y el derecho ambiental.</i>	Propone la "constitucionalización" del notariado como guardián de derechos colectivos.
Krannichfeldt, L. (2023)	<i>Planificación patrimonial y óptica ambiental.</i>	Analiza la responsabilidad <i>propter rem</i> de los herederos ante pasivos ambientales.
Cosola, S. J. (2023)	<i>Derecho ambiental notarial: Aspectos prácticos.</i>	Desarrolla la técnica de calificación de fondo en negocios inmobiliarios complejos.
Awang Long (2025)	<i>Legal Protection for Green Notary Concept.</i>	Introduce el concepto de "Notario Verde" y la digitalización para la sostenibilidad.

Tabellius Law (2025)	<i>The Role of Notaries in Legal Protection.</i>	Define al notario como agente de prevención de litigios por degradación de activos.
Martínez Lucía (2023)	<i>Limitaciones a la propiedad por ambiente.</i>	Sistematiza las restricciones administrativas que el notario debe advertir obligatoriamente.
Waitzman, N. (2023)	<i>Vademécum Notarial Ambiental (UBA).</i>	Guía de actuación ante bosques nativos, áreas protegidas y residuos peligrosos.
Gómez Puerto (2020)	<i>Protección constitucional del medio ambiente.</i>	Vincula la seguridad jurídica preventiva con la custodia del bien común.
Convenio Escazú (2020)	<i>Implicancia en la actividad notarial.</i>	Analiza el deber del notario de garantizar el acceso a la información ambiental.
Ley 10/2021 (ESP)	<i>Administración Ambiental y Transmisión.</i>	Establece mecanismos de control sobre transmisiones en espacios protegidos.
Iglesias Rossini (2020)	<i>Autonomía del Derecho Ambiental.</i>	Fundamenta la necesidad de que el notariado colabore en el interés general ecológico.
Ulate Chacón (2021)	<i>Derecho Ambiental del Siglo XXI.</i>	Explica el cambio de paradigma del Derecho Civil clásico hacia la "ecologización".
Alanoca, S. (2023)	<i>Participación notarial y ambiente sano.</i>	Su propio antecedente sobre la pertinencia del rol fedatario en Bolivia.
Mendoza (2023)	<i>XXXIV Encuentro Nacional del Notariado.</i>	Pautas sobre el deber de confidencialidad vs. transparencia en delitos ambientales.
Dialnet (2025)	<i>Revista Jurídica del Notariado N° 120.</i>	Artículos sobre la nulidad de planeamiento urbanístico por vicios ambientales.

Fuente: Elaboración Propia

1.3. Balance Crítico del Estado del Arte

El análisis del Estado del Arte permite concluir que la doctrina global (especialmente en el sistema del Notariado Latino) está transitando de una visión pasiva/formal hacia una activa/sustantiva. Mientras que autores clásicos como Pelosi se centraban en la pureza del instrumento, la tendencia 2020-2025 (liderada por Nonna y Cosola) exige que el notario actúe

como un sujeto de responsabilidad social ambiental. El vacío identificado en esta investigación es la falta de un protocolo de "Calificación Ambiental" en Bolivia, lo que justifica plenamente la propuesta de este trabajo doctoral.

1.4. Justificación

La pertinencia de la participación notarial en la protección del medio ambiente solamente es posible si percibimos que lo ambiental llega al notariado por vía de la ley y por vía de los instrumentos públicos en los cuales se afecta alguna función o recurso jurídicamente tutelados. Es decir, lo ambiental es parte de la técnica notarial en la medida que se desarrolla la legislación ambiental que afecta o puede afectar los instrumentos públicos.

La actuación del notario como institución, pero también del notario como persona física, en el ejercicio de sus funciones como regulador y consejero, ocupa un lugar muy especial a la hora de poner en práctica una política de la protección ambiental y la práctica notarial

1.5. Situación Problemática

Existe muy poca información con respecto a la actuación notarial en materia de protección al medio ambiente en su defecto cuando surgen estas situaciones el Notario ha escuchado los argumentos debe proceder a “interpretar”, es decir trata de descubrir el motivo profundo de las partes para ver si es posible “satisfacerlos dentro del ámbito jurídico.” Esta es la actividad más importante del Notario en este tema, recordemos que el Notario es un “profesional del Derecho” por lo que esa satisfacción en el ámbito jurídico está determinada por el derecho sustantivo y no el Notarial, el Notario debe asegurar que la voluntad de las partes, según la naturaleza del negocio, satisface los requerimientos legales de su respectiva rama Derecho. Y es fundamental preguntarnos, ¿Sabemos cuáles son los requisitos legales ambientales para los instrumentos públicos normales? ¿Conocemos los nuevos negocios legales de naturaleza ambiental que exigen nuevos instrumentos notariales o adaptaciones importantes de los viejos instrumentos? ¿Podemos aconsejar bien a las partes en este punto?

1.6. Problema de investigación o Pregunta Científica

¿Cuál debiera ser el procedimiento de acción notarial que contribuya a la protección del medio ambiente?

1.7. Objetivo General

Determinar el procedimiento de acción notarial que contribuya a la protección del medio ambiente.

1.8. Objetivos Específicos

- Identificar los principales enfoques teóricos de la acción notarial en relación a la protección del medio ambiente.
- Realizar el análisis de pertinencia jurídica sobre la acción notarial que contribuya a la protección del medio ambiente.
- Proponer los medios jurídicos que permitan el avance en la ciencia del derecho en su relación con la protección del medio ambiente.

2. Marco teórico, contextual y normativo legal

2.1. Marco teórico

2.1.1. La teoría general del instrumento público

La actividad notarial, revela a la teoría general del instrumento público como su cimiento fundamental. El derecho notarial es todo un derecho documental, por cuanto se refiere a las formas documentales y funcionaristas. Y está referido a una clase especial, a los documentos públicos, y dentro de éstos, a la categoría más típica y restringida: a los instrumentos públicos (Rosales, 2015).

“Quedan expulsadas así, del derecho notarial, las formas verbales u orales. Las escritas que no constituyen documento público y las públicas intervenidas por funcionarios que no sean notarios (jueces, funcionarios administrativos, etc.)” (Derecho Not. Nuñez L. UNAM)

De manera general documento notarial es toda representación material idónea, destinada a reproducir una determinada manifestación de pensamiento, manifestación de voluntad y/o negocio jurídico y esencialmente dirigida a crear, modificar o disolver un vínculo de derecho, recibida y autorizada por Notario con las formalidades de ley, producida para probar hechos, solemnizar o dar forma a actos o negocios jurídicos.

Mientras que la doctrina clásica, representada por Carlos Pelosi, la función notarial es la actividad que el Estado delega en el Notario para desarrollar actos que finalizan en la dación de fe pública. A partir de esta premisa, se establece un diálogo analítico entre la postura clásica de Carlos Pelosi, quien defiende la pureza formal del instrumento, y la postura contemporánea de Sebastián Cosola, quien propone que la forma debe estar subordinada a la función social. Esta investigación se adhiere a la síntesis de una 'Seguridad Jurídica Preventiva Ambiental', donde el notario no es un mero espectador, sino un garante del orden público ecológico.

El instrumento público es un documento redactado y autorizado por un funcionario

especial a quien la ley encarga su redacción, solemnización y autorización en uso de sus facultades regladas. Dentro del conjunto de documentos es una variedad del documento público.

Entonces es aquella especie de documento jurídico público, en el cual una persona singular con el oficio de autenticar, conocida como Notario, escribano o su equivalente, procede a dar fe de los hechos y dichos, emitidos en acuerdo por los comparecientes, en asuntos de derecho privado y de los hechos y dichos propios, con el fin de darles forma, constituirlos y probarlos para los interesados ante la comunidad.

Sobre el documento público notarial, aunque sin precisar su diferencia con el instrumento público el Código Civil boliviano establece:

Art. 1287.- (concepto)

I. Documento público o auténtico es el extendido por las solemnidades legales por un funcionario autorizado para darle fe pública y se escribe un protocolo, se llama escritura pública.

II. Cuando el documento se otorga ante un notario público y se inscribe en un protocolo, se llama escritura pública. (Código Civil)

La Ley del Notariado Plurinacional (LNP) respecto a estos documentos notariales en la misma vertiente teórica, dice:

Artículo 39. (documentos notariales)

I. Son documentos notariales aquellos que la notaria o el notario elabora, redacta, interviene o autoriza, confirmando fe a los actos, los hechos y las circunstancias que presencia. Serán otorgados con arreglo a lo dispuesto en la presente Ley.

II. Constituye parte del documento notarial el recibir, interpretar, redactar y dar forma legal a las voluntades de los interesados. (Ley Notariado, 2014)

2.1.2. El Instrumento – Forma

Castán Tobeñas afirma que, en un sentido amplio, la forma es el medio por el cual se exterioriza o formula la declaración de voluntad. En este sentido toda declaración de voluntad tiene su forma.

En sentido estricto, forma es el medio concreto y determinado que el ordenamiento jurídico o la voluntad exigen para la exteriorización de la declaración de voluntad.

En otras palabras, “hablamos de forma cuando en virtud de la ley o de la voluntad en el acto jurídico, se hace necesaria una modalidad exterior determinada (Cifuentes). Se trata de la llamada “forma Impuesta”. (Ramiro Villarroel Claure)

En nuestro medio el Código Civil en su Art. 491 establece imperativamente como requisito específico para la constitución y efectos de determinados contratos, la forma:

De la forma de los contratos

Art. 491.- (contratos y actos que deben hacerse por documento publico).

Deben celebrarse por documento público.

- 1) El contrato de donación, excepto la donación manual.
- 2) La hipoteca voluntaria.
- 3) La anticresis.
- 4) La subrogación consentida por el deudor.
- 5) Los demás actos señalados por la ley. (Código Civil)

Y en seguida clarificando más esta imposición legal dice:

Art. 493.- (formas determinadas). I. Si la ley exige que el contrato revista una forma determinada, no asume validez sino mediante dicha forma, salva otra disposición de la ley.

II. Fuera del caso previsto en el párrafo anterior si las partes han convenido en adoptar una forma determinada para la conclusión de un contrato, esa forma es la exigible para la validez. (Código Civil)

Véase que la misma ley o los partícipes determinan una forma fija u obligatoria como vehículo de manifestación de la voluntad para determinados negocios, en cuyo caso la eficacia negocial se hace depender del cumplimiento de dicha formalidad.

En este punto es menester retomar los conceptos de «forma de ser», que corresponde al principio de instrumento-forma y “forma de valer” que corresponden al principio de la prueba pre-constituida, propuestas por González Palomino. En ese tren recordemos que las formas de un negocio pueden normarse en el marco de la ley o por decisión de los particulares que manifiestan su voluntad de hacer valer como perfecto un negocio determinado. En el caso de los particulares, la forma es parte constitutiva del negocio, algo que se suma al negocio mismo, posterior al negocio, que se da en dos versiones: como principio consensualista y como forma superpuesta de eficacia, conocida como principio de preconstitución de prueba. Tenemos entonces que la forma es el punto de conexión de la función notarial y el negocio jurídico de los particulares. Esa relación se plasma en la escritura pública que es el elemento formal del contrato, donde además de las partes actúa un tercero imparcial, entendido en Derecho y que da fe del acto: el Notario.

Formas de ser: Se exigen con la finalidad de que el negocio no sea, o no exista, sin la forma. Es constitutiva de la estructura del negocio – es elemento esencial del negocio jurídico Art. 491 y 493 Parágrafo I C.C.-

No hay declaración de voluntad ni negocio si la voluntad no ha sido declarada por el cause de la forma exigida o convenida.

Formas de valer, No es requisito del negocio jurídico. Es forma de eficacia del negocio o del instrumento pero no de su constitución. El negocio ya es perfecto, pero hay que hacerlo valer añadiéndole la forma. No son para constituir sino para valorar.

Núñez Lagos: a esto último no dice que el hecho para existir pertenece al ámbito de las formas libres; pero, para valer, para alcanzar ciertos grados de eficacia, necesita acogerse a las formas obligatorias de valer”

La compraventa de inmuebles, para ser, para existir basta el consentimiento de vendedor y comprador. Más, para alcanzar su eficacia, necesita acogerse a una forma (de valer).

El instrumento – forma, en cuanto marco constitutivo del negocio, es siempre forma continente de una declaración de voluntad, «forma de ser» que la ley exige se desarrolle en un marco de solemnidad (documento ad solemnitatem) sin la cual el negocio jurídico no se perfecciona («forma de valer»), por lo cual, afirma Verdeja, la forma y la prueba son dos planos paralelos y superpuestos en estratos que existen y persisten. (Ramiro Villarroel Claure).

2.1.3. Clasificación de documentos notariales

En la valoración de documento notarial, algunos autores como Carlos Gonzáles, en su obra “Teoría general del instrumento público”, clasifica los documentos en principales, que son las escrituras públicas que autoriza el Notario, tanto la matriz como la copia o testimonio; y secundarios, cuyo rasgo instrumental son los documentos denominados inventarios, actas de notoriedad, referencia de títulos, protocolización de testamentos abiertos, recepción de testamentos cerrados, actas de sorteos, asambleas, protesto de documentos mercantiles, certificaciones de autenticidad de firmas e impresiones digitales, etc., que son en verdad documentos que podrán incorporarse al protocolo o existir fuera de él.

Lo dicho anteriormente nos lleva a distinguir, con carácter fundamental, la estructura orgánico — legal que diferencia a las escrituras de las actas, Las primeras, como ya se ha dicho repetidamente, contienen una declaración de voluntad, un negocio jurídico; las segundas, por su parte, registran un mero hecho que capta el Notario a través de sus sentidos y les da forma escrita testimonial.

Acudiendo a la legislación comparada, podemos catalogar a los instrumentos notariales en la siguiente forma: 1) Documentos protocolizados: escrituras y actas que se insertan en el libro de protocolos. Las actas ajenas a la minuta cuando hay lugar a ello, o al mismo protocolo y que son las de presencia, referencia, notoriedad, protocolización, depósito; 2) No protocolizados: legalizaciones, legitimidad o reconocimiento de firmas, certificación o legalización de documentos, fes de vida, traducciones; 3) Sin valor de instrumento público: índices notariales, archivos de correspondencia, circulares, archivos de órdenes judiciales, etc.

En la línea teórica del, Derecho Notarial español, Enrique Jiménez Arnau clasifica los instrumentos públicos notariales en escrituras y actas, atribuyendo a las primeras un contenido de creación, modificación o extinción de un negocio jurídico por una o más personas jurídicamente Capaces; y asignando a las actas a finalidad de dar eficacia, solemnidad o notoriedad a determinados hechos o actos.

Refiriéndose a los documentos notariales “con valor y “sin valor de instrumento público, Neri entiende que los conceptualmente instrumentos públicos son, por antítesis, “protocolizados” y “no protocolizados”, ubicando entre los primeros a la escritura y a las actas en sentido estricto, incluso sus copias (testimonios) autorizadas; y entre los segundos, a las actas en sentido lato, tales como los testimonios (copias), legalizaciones, legitimidad de firmas, certificación de vita et moribus, etc.

Rufino Larraud en su obra “Curso de Derecho Notarial”, hace la siguiente clasificación:

1) Documentos matrices o documentos protocolizados, que son las escrituras matrices y las actas notariales; 2) Documentos derivados o traslados, que son los expedidos para que circulen en el tráfico jurídico a los efectos de acreditar la existencia del original y facilitar el ejercicio de los derechos a que se refieren: a) Literales: copias y testimonios; b) Sintéticos: certificados; c) documentos de administración interna: constancias, índices, comunicaciones,

relaciones que suscritas por el Notario quedan en el archivo de la Notaria, o en las reparticiones públicas. (Larraud, Curso Derecho Not)

Atendiendo a una clasificación formal de los documentos, tenemos que los mismos pueden clasificarse por su origen en: a) documentos privados; b) documentos públicos; por su naturaleza: a) civiles; b) comerciales; por su contenido: a) Inter vivos; b) mortis causa; por el medio empleado: a) quirográficos; b) ológrafos; por sus efectos probatorios: a) declarativos; b) ejecutivos.

Al documento público se ha conceptuado como, el que emana de una autoridad pública, comprendida en algunos poderes estatales y que en consecuencia tiene facultades para suscribir tales documentos según normas y reglamentos propios.

El hecho que emanen de autoridad pública no quiere decir que sean auténticos, toda vez que estos documentos únicamente podrán ser emitidos por Notarios. En cambio, en los documentos privados, o también particulares, la esencia de estos documentos es la firma, que efectúan los partícipes (firmantes) con la formalidad que ellos convengan.

Sobre la clasificación de los documentos notariales doctrinalmente, se ha efectuado varias clasificaciones de las que podemos extractar la división entre documentos originales y reproducciones.

Los originales, también denominados de primer grado, es el resultado directo e inmediato, de las facultades fedantes del Notario en asuntos de su competencia, los que recogen con fe pública los hechos auténticos percibidos sensorialmente y narrados con sujeción a los principios de evidencia.

A las reproducciones también se las denomina de segundo grado e indirectos, se caracterizan por tener fe trascrita o derivativa, sólo se producen frente a la existencia física de otro documento que es la causa constitutiva de su ser.

Otra clasificación que manejamos en nuestra función es la de documentos protocolares y extra protocolares. Esto último es el que precisamente adopta nuestra Ley Notarial cuando dice en su Artículo 40:

Artículo 40. (clases de documentos notariales).- Los documentos notariales se clasifican en protocolares y extra-protocolares. Tendrán carácter de documentos públicos con independencia del medio en que se extiendan, sea papel o soporte electrónico. (Ley Notariado, 2014)

2.1.4. El derecho notarial como rama del derecho

La ciencia del Derecho, es considerada una de las primeras formas y modos de regulación de la vida de los individuos propiciando una sana convivencia entre los mismos; hay que hacer notar que el Derecho es un fruto social, puesto que ha nacido de la convivencia humana, a través de una suma de factores histórico, políticos, religiosos y económicos, por supuesto sin dejar de tener en cuenta las exigencias del momento; Fernando Flores señala: “la evolución del Derecho, es la evolución de la sociedad en que el orden normativo impera” (Flores, 2004)

El Derecho garantiza la paz social, además de facilitar la vinculación y colaboración social a través de la “norma”, (AFTALION, 1994) entendiendo ésta como una regla o pauta que deben seguir los individuos, es así mediante la cual se ajustan las conductas o actividades del ser humano, ya que siendo las normas juicios normativos en un estricto sentido, se deben entender como reglas de conducta que imponen una forma determinada de comportamiento, o dicho de otra manera, se encargan del deber ser de las personas. Determinado como está

que el Derecho es una ciencia social, conformada por diferentes ramas, entre las cuales se encuentra el Derecho Notarial; por lo que para poder afirmar su existencia hay que analizar tres situaciones que son innegables, al respecto, Luis Carral señala: “existe una función pública notarial, asimismo existe el instrumento público y para finalizar se debe comprobar que existe una legislación notarial” (CARRAL Y DE TERESA, 2007). El análisis de cada uno de los elementos de existencia del Derecho notarial, propuesto por Luis Carral y de Teresa, brinda mayor claridad para comprender no sólo la justificación, sino la esencia de la ciencia notarial, a saber: - Existencia de la función notarial. La existencia de la fe pública corresponde al Derecho Notarial de manera autónoma. - Existencia del Instrumento Público. Durante el siglo XIII, a los escritos públicos autorizados por un Notario, se les conocía como instrumentos públicos, si bien es cierto los códigos civiles plasman la forma de los instrumentos, simplemente se dirigen a regular la forma de los negocios jurídicos, sí es que los contienen, pero por otro lado los criterios de forma y prueba del negocio, así como de eficacia del instrumento son criterios que por su naturaleza son notariales. - Existencia de una legislación notarial. A todo conjunto normativo jurídico que regulan las diversas ramas del Derecho se les conoce como Derecho objetivo, entre sus numerosas fuentes que conforman al Derecho se encuentran la Ley y la costumbre, por lo tanto si las legislaciones son una fuente formal del Derecho objetivo, al hablar de una legislación notarial, es innegable que hay un Derecho objetivo notarial, razón por la cual se confirma la existencia de un Derecho Notarial y en virtud de esto su primera fuente formal es la legislación notarial que lo va a regir.

El Derecho Notarial posee una autonomía legislativa, en consecuencia, es un tronco del Derecho, por no depender ni aglutinarse en otros cuerpos jurídicos. Habiendo acreditado satisfactoriamente la existencia del Derecho Notarial, se puede concluir sin lugar a dudas que se trata de una rama de la Ciencia del Derecho. El Derecho es una ciencia cambiante que se va adecuando a los fenómenos o transformaciones de la sociedad de acuerdo a sus requerimientos, evoluciona al paso que se desarrollan las sociedades abarcando todos sus aspectos, es de ahí donde surge la división tradicional en Derecho público³⁹ y Derecho privado⁴⁰ que surgen del Derecho romano, y que por otro lado existen estudiosos de esta

disciplina que agregan una más que es el Derecho social (<http://definicion 2022>) y a esto se le conoce como la teoría tricotómica, por la división del Derecho en tres grandes áreas de aplicación y estudio. Toda vez que conocidas las tres corrientes, el Derecho Notarial posee una situación especial en cuanto se ubica porque se relaciona con el Derecho Público, puesto que “las atribuciones notariales son esencialmente de orden público, como encarnación de la Ley misma”, (<http://definicion 2022>) por otro lado, pero en el mismo sentido, sabemos que la fe de la que está investido el Notario es delegada por la Ley y el Estado, siendo estos dos de carácter público. Y se relaciona con el Derecho Privado porque su función la ejerce en la esfera de los derechos subjetivos de los particulares.

2.1.5. Importancia de las actas en el ámbito notarial

Las actas en el ámbito notarial, sirven para que el notario dé fe, refleje y plasme, ni más ni menos, lo percibido por él en ese momento, teniéndose en cuenta, claro está, todas las cautelas y prudencia posibles. Nadie podrá negar después, al haber quedado recogido en un documento público y bajo la fe notarial, que esos desperfectos no existieron o que el contenido de la parte de la web, de la que se hizo el pantallazo, era otro.

El notario levantará acta de lo que ve ese día y esa acta será considerada una prueba fidedigna por un juez. El acta notarial si puede valer para mostrar a quien haga falta, la compañía de seguros, la comunidad de vecinos, el juez... que una autoridad pública, el notario, ha dado fe de los daños existentes. Nadie podría decir que aquello no ocurrió, que fue en otra fecha, que se manipularon las fotos o que se trata de un engaño.

Por ejemplo, en el caso de una persona que realiza un acta de manifestaciones en la notaría. El notario levantará acta de que esa persona realizó esa manifestación ese día, pero no de que lo dicho por esa persona es verdad. Puntualizar si tendrá importancia este acto que una declaración falsa en un documento público puede tener sus consecuencias penales.

Pues bien, en todos estos casos las actas tienen un evidente valor probatorio, porque ha habido un funcionario público dotado de fe pública, que constata y documenta un estado de cosas. Eso no excluye que, muchas veces, esa acta deba acompañarse y reforzarse con informes técnicos, peritajes, o valoraciones. De todas formas, la consulta siempre con un notario es importante la conveniencia y utilidad que en cada momento pueda tener un acta notarial.

2.1.6. Definición

Se lo define, como “El conjunto de normas que regulan subjetiva, objetiva y dinámicamente la función notarial” (LAFERRIERE, 2008)

Una segunda definición señala que: “Es el conjunto de disposiciones legislativas y reglamentarias, usos, decisiones jurisprudenciales y doctrinas que rigen la función notarial y el instrumento público notarial” (Tercer Congreso Internacional de Notariado Latino, celebrado en París, Francia en 1954)

Una tercera definición señala que: “El derecho notarial es el conjunto de disposiciones legislativas y reglamentarias, usos, decisiones jurisprudenciales y doctrinas que rigen la función notarial, el instrumento público notarial y la conducción del Notario, como sujeto de la fe pública.” (GUTIERREZ, 2005)

A manera de aporte señalo que el Derecho Notarial es aquella rama del Derecho que regula legalmente la función notarial, la teoría formal del instrumento público y la actividad del Notario, brindando seguridad jurídica a los instrumentos públicos.

2.1.7. Sistemas notariales

El efectuar una clasificación no solo en este campo sino casi en toda clasificación presenta una problemática el englobar una que enmarque a todos, siendo que se tienen diferentes costumbres, y que en cada lugar existen distintas tradiciones y características. Toda clasificación puede además enfocarse desde distintos puntos de vista, de acuerdo al sujeto, al objeto o a la forma.

No obstante, la doctrina la ha clasificado de acuerdo a sus características bien diferenciadas, encontrándose entre los principales el Sistema Latino, el Sistema Anglosajón, el Sistema Judicial y el Sistema Administrativo. Además, existen otras clasificaciones atendiendo a la existencia o no de limitaciones al número de notarías, tal como sería el Sistema de Notarios Numerarios y el Sistema de Notarios de Libre Ejercicio, así como atendiendo a la necesidad de una colegiación forzosa en la cual la corporación notarial está investida de funciones de supervisión y control del notariado, como lo serían el Sistema de Notarios Colegiados y el Sistema de Notarios No Colegiados. (Diccionario de la lengua española, 2006)

Sistema Notarial Latino. También denominado “tipo francés”, no obstante, esto no quiere decir que el Notario de tipo latino sea exclusivamente de esencia francesa, sin embargo, amén de que, aún por sus antecedentes, el Notario Latino adquiere rasgos italianos - así como españoles, portugueses y más. Se caracteriza porque los contratos son libremente consentidos, pero con protección jurídica destinada a mantenerla equidad entre las partes y la seguridad jurídica. En el sistema notarial latino:

- El protagonista por excelencia es el Notario, quien es un profesional del Derecho cuya actividad la ejercita en el ámbito privado, imparcial e independiente de cualquier influencia, investido de la fe pública, asume una función pública delegada por el Estado que se traduce en la formación, conservación, reproducción y autenticación del documento notarial, incluyendo dentro de sus funciones la certificación de hechos, cuya misión principal es la de servir a los particulares.
- El Notario latino tiene una doble misión: dar fe y dar forma. De forma equivocada se ve a la función notarial como un simple acto de certificación de firmas o de reproducciones fotostáticas, representando ésta una parte de su función, pero la facultad autenticadora de dar

fe, es la función intrínseca del Notario y se manifiesta en todo el campo de su actuación. Es en esta misión del Notario de dar forma, de hacer instrumentos públicos, donde se hacen evidentes todos los atributos que caracterizan al Notario latino. En su actuación, construye técnicamente el instrumento público, solemniza el acto y autentica el documento.

- Su competencia en el orden teórico abarca todo la esfera extrajudicial o no jurisdiccional.
- El Notario goza de independencia e imparcialidad en el desempeño de su función, la misma que la ejerce de manera liberal, sin ninguna dependencia o subordinación a un superior jerárquico, estando solamente sometido al cumplimiento de la Ley y de principios éticos que deben normar su conducta.

Ahora bien, lo señalado no significa una libertad irrestricta, sino se encuentra sometido a una fiscalización por parte de las instancias correspondientes, en el caso boliviano es ejercida por el Consejo de la Magistratura.

- Por regla general la organización del Notariado descansa en una base corporativa sometida en última instancia a la autoridad del Estado.
- La fe pública debe estar imbuida de credibilidad y confianza, por eso debe estar encomendada sólo a un limitado grupo de personas, cuya aptitud, respaldo moral y trayectoria profesional pueda ser reconocida, así como su conducta profesional debe estar permanentemente supervisada para que dicha fe pueda ser creída, respetada y merezca confianza.
- La autorización de una escritura pública por el Notario, es la culminación de un proceso de formalización de un acto o contrato, siguiendo la rigurosidad formal al efecto establecida. La autorización es la manifestación del poder o autoridad del Notario.
- La tarea de conservación se sustenta en la necesidad de guardar celosamente los instrumentos que contienen actos y contratos, garantizando su eficacia en el tiempo y en cuanto a su contenido.
- Como consecuencia de la conservación del instrumento original por el Notario, éste está en condiciones de expedir cuantas reproducciones auténticas se le soliciten cuyo valor tiene

el carácter de original, cualquier cuestionamiento sólo podrá ser válido solamente después de un procedimiento judicial con sentencia ejecutoriada que así lo declare.

b) *Sistema Anglosajón*. Este sistema se caracteriza por la libertad absoluta para realizar los contratos. En este sistema, la actividad del Notario está muy disminuida y en nada responde a una labor profesional. En Inglaterra, la asistencia de carácter jurídico a los interesados corre a cargo de la “legal profesión”: los “Barrister”, conocidos asesores consejeros que actúan ante los tribunales, y los “Solicitors”, equivalentes a procuradores que son los que directamente se entienden con los clientes ya que el Barrister inusualmente es visto. La prueba por excelencia es la oral, estando la documental subordinada a ella, lo mismo que en Estados Unidos de América, en razón de su sistema jurídico basado primordialmente en la jurisprudencia y la costumbre, que prácticamente sientan el Derecho. El sistema es esencialmente casuístico e igualmente la jurisprudencia y la costumbre son normas de cumplimiento obligatorio. La ley pasa a un segundo plano. El Notary inglés requiere tener conocimientos jurídicos obtenidos no en un centro universitario sino en prácticas en notarías y, son nombrados por el Arzobispo de Canterbury. El notariado no es una profesión y su nombramiento está sujeto a un tiempo determinado y es una actividad adicional a la propia y principal que desempeña el Notario para subsistir. El Notary americano se limita a certificar las firmas de los interesados, no participa en la celebración del contrato, que le resulta ajeno, por lo que los documentos que certifica no gozan de ninguna presunción de legalidad ni licitud. Tampoco conserva el original, su fe sólo alcanza a la certificación de la identidad de las personas, para cuyo efecto se sirve de cualquier documento, inclusive tarjetas de crédito. El cargo es desempeñado por personas sin necesidad de ninguna preparación y más bien, su servicio se ofrece como un producto comercial en farmacias, supermercados y otros centros comerciales. No existe protocolo de escrituras y de formalidades en la formación de los documentos, ya que los originales los entrega a los interesados. Se parte de la base de que, para facilitar el movimiento de los bienes y derechos, es necesario evitar toda limitación y por consiguiente, todos pueden hacer aquello que no está expresamente prohibido por la ley, y aún esto, es preciso limitarlo a lo indispensable para asegurar el ejercicio de los derechos individuales. ¿Pero cuál fue el resultado de este sistema, aparentemente tan beneficioso para la actividad privada? La realidad demostrada reveló que, colocar en un contrato, en absoluta igualdad de posición a las partes, con intereses opuestos en el negocio, dio libre juego al

poderoso económicamente contra el más débil; ofreció al mejor informado la posibilidad de sacar amplias ventajas del menos informado. Así se crearon las víctimas del propio sistema, que tenían como última posibilidad la de recurrir a los jueces para que estos repararan a posteriori, la injusticia, libre y contractualmente realizada. Este sistema impulsa a la proliferación de conflictos sometidos a la decisión de los jueces, y a la aparición de un “seguro de título” para cubrir los riesgos económicos que pueden sufrir los compradores de inmuebles bajo éste sistema.

c) *Sistema Germánico o Funcionalista*. Este sistema se caracteriza por su dirigismo, estatización y burocratización. Parte del concepto de la propiedad socialista y el Derecho, y subordina la legalidad a la ideología política. El Notario, no obstante, la formación jurídica que debe tener para acceder al cargo, no pasa de ser un empleado público y por eso su denominación de “Notario de Estado”, sometido jerárquica, disciplinaria y funcionalmente a los intereses de la política socialista, donde el documento notarial no tiene ninguna ventaja sobre el documento privado, ya que no está investido de una valoración apriorística de ser una prueba legal plena. La independencia e imparcialidad, cualidades indispensables para un buen Notario están ausentes. El Notario, como dependiente, ejerce también otras funciones, en forma paralela, como administrativa e inclusive judiciales. Hablamos del Notario como un funcionario de administración del Estado que responde a una organización estatal donde todo está previsto y todo está ordenado, por un extraordinario desarrollo del Derecho Público, que ha transformado toda la actividad jurídica en sectores, con gran cantidad de contralores administrativos, de jurisdicciones especiales, de jerarquías, de terribles sanciones económicas, disciplinarias o penales, o todas juntas simultáneamente sobre la misma infracción. Es el sistema de la estricta obediencia a cambio del pretexto de dar seguridad. Es el reinado del temor, de la burocracia y la transformación del hombre en un simple mecanismo jurídico encargado de promover y cumplir las doctrinas del Estado, en aras de un supuesto interés general o social. Es el sistema típico de los países totalitarios y sus satélites. Este sistema está vigente en muy pocos países entre ellos podemos citar a Cuba. Desde el punto de vista del usuario, lo priva del derecho de elegir a su Notario en función de la confianza que le puede merecer su capacidad, su diligencia y tantos factores subjetivos que hace a la elección de la persona a quien le vamos a confiar los actos más importantes de nuestro patrimonio, de nuestra familia y de nuestras propias decisiones. d) Unión

Internacional del Notariado Latino. La Unión Internacional del Notariado es una organización no gubernamental internacional, instituida para promover, coordinar y desarrollar la función y la actividad notarial en el mundo. Integrada por 19 países con ocasión de su fundación en 1948, al 31 de diciembre de 2011 cuenta con 80 países, de los cuales 21 de los 27 de la Unión Europea, y 15 de los 19 del G20, ilustrando así la expansión del sistema jurídico continental. Actualmente se encuentra implantado en alrededor de 120 países, representando 2/3 de la población mundial y más del 60% del Producto Interno Bruto mundial. Dirigida por un Consejo de Dirección de 27 consejeros, su órgano de decisión es la Asamblea de Notariados miembros, donde cada país dispone de un sólo voto cualquiera que sea su importancia. Un Consejo General de 160 miembros y comisiones continentales e intercontinentales constituyen las fuerzas de proposición y actúan a nivel científico (formación, investigación), estratégico (organización, desarrollo), económico (red, actividades) y sociológico (derechos humanos, protección social).⁷⁰ Sus finalidades son: - Facilitar las relaciones entre los Notarios de los diferentes notariados miembros para intercambiar información y experiencias relativas al quehacer profesional; - Promover la aplicación de los principios fundamentales del sistema de notariado de derecho civil y en particular de los principios de deontología notarial; - Representar al notariado ante las organizaciones internacionales y colaborar con las mismas en el ámbito de parternariados; - Colaborar en el plano internacional a la armonización de las legislaciones notariales nacionales;

- Promover, organizar y desarrollar la formación profesional y apoyar los trabajos científicos en el ámbito notarial;
- Promover congresos internacionales, conferencias y encuentros internacionales;
- Establecer y promover relaciones con los notariados nacionales a fin de colaborar en su organización y desarrollo en previsión de su futura incorporación a la Unión;
- Establecer y promover relaciones con otras organizaciones, además de aquellas del sistema de derecho continental, a fin de colaborar en ámbitos de interés común.
- Aportar su apoyo a la evolución del derecho en materia notarial a aquellos países que lo soliciten.

2.1.8. Principio de Rogación

También llamado Principio de Petición o Solicitud. Es el primero en presentarse en toda actuación notarial, su aparición es fundamental porque el Notario público no puede actuar de oficio propio, sino a requerimiento de parte. Dentro de las funciones del Notario está la de calificar el negocio o acto jurídico que las partes quieren celebrar o el hecho que se dispusieron comprobar.

2.2. Marco contextual

2.2.1. Constitución española

El artículo 148. 1. 9 de la Constitución Española (en adelante, CE) establece que las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias sobre «la gestión en materia de protección del medio ambiente», estipulándose en el artículo 149. 1. 23 que el Estado tiene competencia exclusiva sobre la «legislación básica sobre protección del medio ambiente, sin perjuicio de las facultades de las Comunidades Autónomas de establecer normas adicionales de protección» (Mendizábal, 1995). De esta manera, se observa cómo la Comunidad Europea contempla el medio ambiente en dos partes bien diferentes de la misma: a) en el artículo 45, que se encuentra ubicado en su Título I, Capítulo III (De los principios rectores de la política social y económica) y que ha dado origen a un extenso y rico debate acerca de si el medio ambiente es un derecho, un derecho subjetivo o, simplemente, un principio rector.

El art. 45 CE dispone: «1. Todos tienen el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, así como el deber de conservarlo. 2. Los poderes públicos velarán por la utilización racional de todos los recursos naturales, con el fin de proteger y mejorar la calidad de la vida y defender y restaurar el medio ambiente, apoyándose en la indispensable solidaridad colectiva. 3. Para quienes violen lo dispuesto en el apartado anterior, en los términos que la ley fije se establecerán sanciones penales o, en su caso, administrativas, así como la obligación de reparar el daño causado». V. sobre la consideración que debe tener el derecho al medio ambiente, ALPA, G., «El derecho subjetivo

al medio ambiente salubre: ¿‘nuevo derecho’ o expediente técnico?», en Revista Jurídica de Cataluña, núm. 2, 2002, pp. 101-115. Resulta interesante la STC 111/2002, de 24 de mayo de 2001 (Caso «Moreno Gómez»), donde en un supuesto de contaminación por ruidos, el Tribunal Constitucional llegó casi a afirmar la existencia de un derecho subjetivo al medio ambiente, aunque finalmente no estimó probada la existencia de la contaminación acústica en el supuesto concreto.

Y b) en los artículos 148 y 149 ubicados en la organización territorial del Estado, sobre los que, al margen de otras disquisiciones, no existen discrepancias en cuanto a su consideración como materia objeto de distribución de competencias. La mayoría de la doctrina considera que el medio ambiente no se configura constitucionalmente como un derecho fundamental (incluso el mismo Tribunal Constitucional ha establecido más de una vez que no todos los preceptos constitucionales son susceptibles de amparo constitucional) (Lozano, 2003), sino como un principio rector de la política social y económica, como un bien o interés colectivo informador del ordenamiento jurídico (Montero, 2003). Por tanto, si llegamos a la conclusión de que el medio ambiente es un interés colectivo, es claro que la previsión del art. 128 CE («toda la riqueza del país en sus distintas formas y sea cual fuere su titularidad está subordinada al interés general») también ha de relacionarse con el medio ambiente, de tal manera que toda la riqueza del país (y desde luego, la propiedad del suelo lo es), independientemente de cuál sea su titular, se encuentra subordinada, entre otros, a la preservación medioambiental. De esta manera, el derecho de propiedad regulado en el art. 33 CE (que no puede ser expropiado sin indemnización previa a su titular y para cuya regulación se precisa una norma de rango legal) encuentra en la función social que cumple un límite claro que se materializa, en muchas ocasiones y por lo que respecta a la propiedad del suelo, en la protección del medio ambiente (Almaraz, 1993) (concepto a priori abstracto e indeterminado, pero determinable en cada caso concreto). Este límite (que enmarca el derecho de propiedad) conlleva a su vez importantes limitaciones para los titulares dominicales, pese a que, con carácter general, el art. 38 CE reconozca la libertad de empresa y el derecho al ejercicio de la economía de mercado. Como razona LOZANO CUTANDA, los poderes públicos tienen a su disposición un título de intervención (el medio ambiente) en la actividad de los ciudadanos que les faculta, en aras de garantizar un desarrollo sustentable,

para controlar dicha actividad con la finalidad de asegurar una utilización racional de los recursos. Ésta es precisamente la filosofía que enmarca la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo (en adelante, Ley de Suelo). También hay que traer a colación en este momento que el derecho de acceso a los recursos naturales está íntimamente relacionado con el derecho de acceso a la información ambiental y a la participación. El primer referente en esta materia fue, sin duda, la Declaración de Río sobre el medio ambiente y el desarrollo de junio de 1992, puesto que se recogió el derecho a tener acceso a la información medioambiental existente en los organismos públicos. Posteriormente, fue ya en 1998, concretamente el 25 de junio, cuando se lleva a cabo el Convenio de la Comunidad Económica para Europa de Naciones Unidas sobre acceso a la información, la participación del público en la toma de decisiones y el acceso a la justicia en materia de medioambiente, hecho en Aarhus (Dinamarca) (en adelante, Convenio de Aarhus), vigente en nuestro país desde el 29 de marzo de 2005¹². Este Convenio tiene como finalidad la consecución de un triple objetivo: (I) que los ciudadanos tengan acceso a la información medioambiental relevante, (II) que estén legitimados para participar en los procesos de toma de decisiones de carácter ambiental, y (III) que puedan interponer acciones judiciales en los casos en los que vean conculcados estos derechos. España ha adaptado su normativa interna al Convenio de Aarhus mediante la Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente (Ley que incorpora las Directivas 2003/4/CE y 2003/35/CE), (que incorpora las Directivas 2003/4/CE y 2003/35/CE). Esta Ley recoge, por un lado, derechos para los ciudadanos y, por otro, obligaciones para las Administraciones Públicas de suministrar la información medioambientalmente relevante de la que dispongan. Pero hay que reconocer que no es tarea fácil, dado que existen múltiples factores que dificultan enormemente en la práctica la consecución de tal objetivo, como por ejemplo lo serán: la dificultad existente, en ocasiones, para identificar exactamente cuál es la entidad que posee la información que interesa; la dispersión de organismos con distinta información medioambientalmente relevante debiendo acudir a varios lugares para recabarla con la pérdida de tiempo que ello supone; la posibilidad de que la misma información se encuentre en varias entidades pero no con la misma fecha de actualización (o, incluso, sin estar en ningún caso actualizada), etc. El 25 de abril de 2007 se publicó en el Diario Oficial de la UE (DOUE) la conocida como Directiva INSPIRE de la Unión Europea

(DIRECTIVA 2007/2/CE de 14 de marzo de 2007, por la que se establece una infraestructura de información espacial en la Comunidad Europea) (INSPIRE: Infrastructure for Spatial Information in Europe, 2010) cuyo principal objetivo es el establecimiento de un marco jurídico adecuado para la armonización de los sistemas de información espacial a nivel de todos los países de la Unión Europea, por lo que la Directiva facilita las políticas de integración de los aspectos ambientales cartografiados sobre el territorio, dando a los Estados miembros un plazo de dos años desde su publicación para que procedan a adaptar sus legislaciones y procedimientos administrativos nacionales.

De esta manera, se podrán compartir y trabajar conjuntamente los datos y la información, entre los que se encuentran los aspectos jurídicos del territorio (fincas registrales).

2.2.2. Registro de Propiedad

Hay que afirmar que, si bien inicialmente el Registro de la Propiedad no fue concebido como un instrumento de protección medioambiental (García, 1994) (es más, ni se planteó someramente tal posibilidad), nadie duda de que, en la actualidad, cuenta con muchas de las condiciones necesarias para colaborar en gran medida a la protección del medio ambiente en tanto en cuanto el eje vertebral de la mencionada protección no es otro que el principio de precaución: que en caso de amenaza para el medio ambiente se tomen las medidas necesarias para prevenir el daño (Escalante, 2005). Por tanto, ya de antemano es posible afirmar, no sólo que el Registro de la Propiedad puede llevar a cabo una eficaz protección del medio ambiente en nuestro país, sino que, atendiendo a la vertiginosa degradación que han sufrido nuestros recursos naturales en las últimas décadas, sobre todo debido a un fuerte crecimiento urbanístico (Lizárraga, 2006), debe hacerlo al ser un instrumento idóneo por contar con una base territorial (y, por ende, puede proteger el suelo, el subsuelo, las costas, el vuelo y las aguas continentales e, incluso, las subterráneas) (Palacios, 2008). Esta afirmación se refuerza si se tiene en cuenta que el Registro, que se encuentra liderado por un funcionario público muy cualificado, cumple un papel de servicio público (Mendel, 1991) que obedece a un interés social (Palacios, 2007). Ningún mecanismo que pueda colaborar a la preservación del

medio ambiente debe ser descartado, por muy pequeña que sea la contribución que pueda aportar, que en el caso del Registro de la Propiedad debe ser calificada como de muy importante, al contar además con los medios técnicos necesarios para ello. El Registro puede recoger, por ejemplo, como afirma FANDOS PONS, la información contenida en los planes urbanísticos de cara.

[...] a posibilitar un conocimiento generalizado de la situación de la propiedad urbana, en su vertiente física, jurídica, urbanística, tributaria y medioambiental con trascendencia real suministrándole información sobre las infraestructuras de comunicaciones, mapas acústicos, contaminación de suelos y de aguas de baño e interiores, sobre los usos del territorio, o la deforestación, sin olvidar la información sobre la evaluación del impacto ambiental, mediante el acceso al Registro del Plan, a modo de finca matriz, para coordinar la realidad física y jurídica de las parcelas y a través de modernos sistemas informáticos y de bases georreferenciadas, con las adecuadas interconexiones con Ayuntamientos y Centros Catastrales.

2.2.3. Actuaciones de las Administraciones Públicas encaminadas a la protección medioambiental

No hay que olvidar que los dos objetivos que persiguen las actuaciones de las Administraciones Públicas encaminadas a la protección medioambiental se centran en dos funciones básicas: por un lado, una labor informativa y, por otro lado, una labor protectora. En mi opinión, hoy por hoy, hay que reconocer que el Registro de la Propiedad tiene también sus límites a la hora de cumplir esta nueva tarea ya que no puede abarcar todas las vertientes que precisa una perfecta e integrada protección medioambiental (por lo que consecuentemente se han ido creando otros registros administrativos) (Renade, 2001) ni tampoco puede (¿ni debe?) recoger absolutamente toda la información urbanística (Lopez, 2001), ni mucho menos toda la existente sea cual fuere (pues ello podría originar una confusión considerable al ciudadano que lo consulta) (Aguaviva, 2001). Además, hay un dato más a tener en cuenta: en virtud del principio de rogación, el ciudadano puede decidir si

inscribe o no en el Registro, pues la regla general en nuestro sistema es que la inscripción no es constitutiva. Así, para que se practique el asiento registral debe existir una solicitud expresa por parte de los legitimados (art. 6 de la Ley Hipotecaria, en adelante LH) y, además, el negocio tratarse de alguno de los previstos en el art. 3 LH. Consecuentemente, si el negocio jurídico en cuestión no es inscrito en el Registro de la Propiedad, toda la información que el Notario hizo constar en la escritura, únicamente podrá ser consultada en el Protocolo notarial. Obviamente, si se trata de transmisiones realizadas en documentos privados, al margen del control notarial, la situación se complica enormemente al no tener, a priori, constancia de la transacción realizada. Sentado lo anterior, y volviendo a esta loable protección de los intereses generales (de todos los ciudadanos), es posible plantear otra perspectiva, opuesta, pero complementaria a la señalada y que en nada la perturba: dado que la propiedad cumple una función social por expreso mandato constitucional, hay que afirmar que la misma es un derecho que conlleva aparejados unos límites (que pueden ser de mayor o menor entidad según la importancia patrimonial, en el amplio sentido de la expresión, que tenga el objeto sobre el que recae y, desde luego, la propiedad inmobiliaria es una en las que la función social del derecho de propiedad cobra más fuerza). Como sostuvo Corral Dueñas

[...] De una propiedad privada individual entregada a su libérrimo arbitrio por el liberalismo económico, se ha pasado a una propiedad en marcado matiz social o de interés público que impone nuevos deberes a los propietarios en aras del bien común y para satisfacción de aquellas necesidades social.

Es evidente que a las personas interesadas que consultan la información registral no les va a ser indiferente ni la existencia de circunstancias que limiten o circunscriban las facultades de las que a priori dispone el propietario de una finca (como por ejemplo, que se trate de una finca enclavada en una zona donde anidan aves) ni las particularidades específicas que la finca tenga puntualmente (como por ejemplo, que se trate de un suelo contaminado): toda esta información le sería oponible de estar recogida en el Registro de la Propiedad. El hecho de que no consten limitaciones o que el «estado de salud» (Palacios, 2007) de la finca aparentemente sea bueno (porque no exista asiento registral alguno que lo cuestione), supone, a priori, un añadido al valor económico de la finca. Lo mismo sucedería, por ejemplo, en el caso de que constara información emitida por la competente autoridad que asegurara la

limpieza ambiental de una finca que previamente había sido catalogada como de contaminada. Por el contrario, el establecimiento sobre la finca de una limitación urbanística de cara a la protección paisajística, por ejemplo, mermaría su valor patrimonial, al menos, en principio. Y todo ello, es decir, la existencia o la ausencia de limitaciones y/o prohibiciones que imperativamente debe respetar y cumplir el propietario de la finca repercutirá directamente sobre el posicionamiento de ésta en el mercado inmobiliario. Este cúmulo de disminuciones o limitaciones de las facultades inicialmente inherentes al dominio tienen su primera y única justificación en la particularidad del objeto sobre el que recae: la finca, el suelo, en definitiva, el territorio que, como sostiene va Aguaviva, debe ser entendido como un «recurso natural», debiendo garantizarse que su explotación sea acorde con un desarrollo sostenible (derecho de la sostenibilidad) (Mañez, 2008). Estos factores son, básicamente, los que han llevado a plantear cómo articular la protección medioambiental a través de los Registros de la Propiedad de una manera real y efectiva, es decir, utilizando las numerosas ventajas y las múltiples herramientas con las que de antemano se cuenta en nuestros Registros para conseguirla, y a realizar de manera preceptiva una crítica profunda: han de ponerse de manifiesto posibles problemas de eficacia (tras la puesta en marcha de esta modalidad proteccionista) debido a la difícil conjugación del entramado registral articulado y la versatilidad del bien jurídico a proteger, nuestro medio ambiente (Mendizabal, 1995).

2.3. Marco normativo/legal

2.3.1. Las normas notariales en nuestra legislación

Constitución Política del Estado

Art. 33 derecho a un medio ambiente saludable, protegido y equilibrado

Las personas tienen derecho a un medio ambiente saludable, protegido y equilibrado. El ejercicio de este derecho debe permitir a los individuos y colectividades de las presentes y futuras generaciones, además de otros seres vivos, desarrollarse de manera normal y permanente.

Art. 345 Responsabilidad en el daño ambiental: Las políticas de gestión ambiental se basarán en: La responsabilidad por ejecución de toda actividad que produzca daños medioambientales y su sanción civil, penal y administrativa por incumplimiento de las normas de protección del medio ambiente.

Art. 347 Se declara la responsabilidad por los daños ambientales históricos y la imprescriptibilidad de los delitos ambientales. Quienes realicen actividades de impacto sobre el medio ambiente deberán, en todas las etapas de la producción, evitar, minimizar, mitigar, remediar, reparar y resarcir los daños que se ocasionen al medio ambiente y a la salud de las personas.

Art. 352. Minería: La explotación de recursos naturales en determinado territorio estará sujeta a un proceso de consulta a la población afectada, convocada por el Estado, que será libre, previa e informada. Se garantiza la participación ciudadana en el proceso de gestión ambiental y se promoverá la conservación de los ecosistemas, de acuerdo con la Constitución y la ley. En las naciones y pueblos indígena originario campesinos, la consulta tendrá lugar respetando sus normas y procedimientos propios.

Código civil boliviano

Art. 491.- (contratos y actos que deben hacerse por documento publico).

Deben celebrarse por documento público.

- 1) El contrato de donación, excepto la donación manual.
- 2) La hipoteca voluntaria.
- 3) La anticresis.
- 4) La subrogación consentida por el deudor.
- 5) Los demás actos señalados por la ley.

Art. 492.- (contratos y actos que deben hacerse por escrito).

Deben celebrarse por documento público o privado los contratos de sociedad, de transacción, de constitución de los derechos de superficie y a construir y los demás actos y contratos señalados por la ley.

Art. 493.- (FORMAS DETERMINADAS).

I. Si la ley exige que el contrato revista una forma determinada, no asume validez sino mediante dicha forma, salva otra disposición de la ley.

II. Fuera del caso previsto en el párrafo anterior si las partes han convenido en adoptar una forma determinada para la conclusión de un contrato, esa forma es la exigible para la validez.

Del documento público

Art. 1287.- (concepto).

I. Documento público o auténtico es el extendido por las solemnidades legales por un funcionario autorizado para darle fe pública y se escribe un protocolo, se llama escritura pública.

II. Cuando el documento se otorga ante un notario público y se inscribe en un protocolo, se llama escritura pública. (Art. 399 del Código de Proc. Civil, Arts. 68, 492, 805 del Código Civil)

Art. 1288.- (conversion).

El documento que no es público por la incompetencia o incapacidad del funcionario o por un defecto de forma, vale como documento privado si ha sido firmado por las partes. (Art. 1297 del Código Civil).

Art. 1289.- (fuerza probatoria).

I. El documento público, respecto a la convención o declaración que contiene y a los hechos de los cuales el funcionario público deja constancia, hace de plena fe, tanto entre las partes otorgantes como entre sus herederos o sucesores. (Art. 399 del Código de Proc. Civil)

II. Sin embargo, si se halla directamente acusado de falso en la vía criminal, se suspenderá su ejecución por el decreto de procedimiento ejecutoriado; más si se opone su falsedad sólo como excepción o incidente civil, los jueces podrán según las circunstancias, suspender provisionalmente su ejecución.

III. Con referencia a terceros, el documento público hace fe en cuanto al hecho que ha motivado su otorgamiento y a su fecha.

(...)

Art. 1291.- (términos enunciativos).

I. El documento, sea público o privado, hace fe entre las partes, aún sobre aquellos puntos no expresados sino en términos enunciativos, siempre y cuando la enunciación tenga relación directa con el acto.

II. Las enunciaciones extrañas al acto sólo sirven como principio de prueba.

Ley del Notariado Plurinacional

Artículo 16°.- (Cooperación institucional en el desempeño de la función notarial) Las autoridades e instituciones públicas deberán cooperar a la notaría o el notario para el ejercicio del servicio notarial.

Artículo 19°.- (Atribuciones) Las notarías y los notarios tienen las siguientes atribuciones:

Dar fe pública a los actos, hechos y negocios jurídicos que las y los interesados el soliciten o la Ley exija, a los fines de la formalización y autorización notarial;

Dar fe de hechos, actos o circunstancias de relevancia jurídica de los que se deriven o declaren derechos o intereses;

Elaborar o redactar y autorizar documentos protocolares, conforme los principios y procedimientos establecidos en la presente Ley y su reglamentación;

Controlar y dar legalidad al acto jurídico, así como los hechos, actos y negocios jurídicos o circunstancias contenidas en el documento notarial que refiera;

Autenticar copias o emitir certificaciones o testimonios de documentos originales, que cursen en el protocolo o archivo de la notaría, a solicitud de las y los interesados, a personas con interés legítimo u orden judicial;

Actuar en la vía voluntaria notarial prevista por la presente Ley;

Protestar títulos valores;

Actuar en remates por comisión de autoridad competente, donde no exista martillero judicial;

Elaborar acta de apertura y cierre de los protocolos notariales, en soporte físico y/o electrónico, de la gestión correspondiente, con autorización de las Directoras o los Directores Departamentales;

Refrendar documentos provenientes de medios electrónicos;

Emitir copias o testimonios en formato electrónico de los documentos que estén a su cargo, con las medidas de seguridad que se fijen en el reglamento de la presente Ley;

Dar fe de las firmas y rúbricas en todo tipo de documentos, siempre que no contengan cláusula o disposición contraria a la Ley y el orden público, para los que la Ley no exija escritura pública u otra forma especial;

Otras que hagan al mejor cumplimiento del servicio notarial.

Disposiciones comunes

Artículo 39. (documentos notariales).- I. Son documentos notariales aquellos que la notaria o el notario elabora, redacta, interviene o autoriza, confiriendo fe a los actos, los hechos y las circunstancias que presencia. Serán otorgados con arreglo a lo dispuesto en la presente Ley.

II. Constituye parte del documento notarial el recibir, interpretar, redactar y dar forma legal a las voluntades de los interesados.

Artículo 40. (clases de documentos notariales).- Los documentos notariales se clasifican en protocolares y extra-protocolares. Tendrán carácter de documentos públicos con independencia del medio en que se extiendan, sea papel o soporte electrónico.

Artículo 41. (autorización de los documentos).- La notaria o el notario autorizará los documentos originales y las copias de éstos con su firma, rúbrica y sellos oficiales de la notaría a su cargo.

Artículo 42. (protocolización de los documentos otorgados en el extranjero).- Los documentos públicos otorgados en el extranjero deberán cumplir las formalidades y requisitos previstos en la reglamentación para su protocolización.

Artículo 43. (extraterritorialidad de los documentos notariales).- Todo documento público autorizado por notaria o notario de fe pública o de gobierno, para que surta efectos en el exterior, deberá ser autenticado por la o el Director del Notariado Plurinacional o por la o el Gobernador del Departamento, según corresponda, y por la autoridad competente del Ministerio de Relaciones Exteriores, además de los requisitos exigidos por las normas del país respectivo o de acuerdo a lo establecido en Convenios y Tratados Internacionales.

Reglamento a la Ley del Notariado Plurinacional

Capítulo V

Documentos notariales

Sección I

Registros notariales

Artículo 49.- (registros notariales). Los registros notariales que conforma la notaria o el notario de fe pública, comprenden el archivo de los documentos notariales a los que da fe pública, que abarcan los protocolares en el protocolo notarial y los no protocolares en otros registros notariales clasificados conforme la Ley N° 483 y el presente Decreto Supremo.

Artículo 50.- (propiedad y custodia de los registros notariales). I. Los registros notariales son de propiedad del Estado Plurinacional de Bolivia y su custodia se ejercerá conforme las disposiciones establecidas en el presente Decreto Supremo.

II. Las notarias y los notarios de fe pública son responsables por la custodia de los registros notariales a su cargo, deberán precautelar su conservación e integridad documental y además de dar cumplimiento a otras disposiciones establecidas por la Dirección del Notariado Plurinacional.

III. El archivo del protocolo notarial, los registros de documentos extra protocolares y todo otro registro deben estar depositados en el archivo notarial correspondiente, estando prohibido cualquier traslado a otro lugar salvo las excepciones establecidas en el presente Decreto Supremo.

Artículo 51.- (entrega de libros notariales)

La entrega de libros notariales de una notaría o un notario de fe pública saliente al nuevo, deberá ser realizada en el plazo de noventa (90) días, bajo inventario por cada gestión anual y hasta el último día de su actuado notarial, así como el correspondiente ordenamiento del archivo protocolar y del archivo extraprotocolar.

Artículo 52.- (compilación del protocolo notarial). Para efectos de la aplicación de los Artículos 45 y 59 de la Ley N° 483, la compilación comprende el conjunto de los documentos que dieron lugar, al protocolo original y su matriz, registrados cronológicamente y organizados según el tipo o clase de trámite notarial.

Artículo 53.- (organización de los archivos de la oficina notarial).

I. El Archivo de la oficina notarial es el conjunto de los documentos protocolares y extra protocolares, en originales o matrices, ordenados cronológicamente. En cada tipo de documentos, el orden cronológico genera un número de orden secuencial comenzando del 1,

en cada gestión anual. Los tomos se conforman aproximadamente por cada quinientas (500) hojas velando que el registro se agregue en forma íntegra en el tomo respectivo.

II. Por cada tomo se debe elaborar un Anexo Índice con los más importantes datos de cada escritura pública como ser su número, identificación de las partes y trámite notarial. Este Anexo debe remitirse a la Dirección del Notariado Plurinacional en formato impreso y digital, cada vez que se concluya con un tomo, lo que permitirá ejercer la supervisión y el control del servicio notarial.

Artículo 54 (archivo de las escrituras públicas). Todas las escrituras públicas según su tipo como ser testimonios, poderes, trámites voluntarios, reconocimientos de firmas y otros serán archivadas en el protocolo.

Ley del Medio Ambiente 1333

Artículo 20°.- Se consideran actividades y/o factores susceptibles de degradar el medio ambiente; cuando excedan los límites permisibles a establecerse en reglamentación expresa, los que a continuación se enumeran: a) Los que contaminan el aire, las aguas en todos sus estados, el suelo y el subsuelo. b) Los que producen alteraciones nocivas de las condiciones hidrológicas, edafológicas, geomorfológicas y climáticas. c) Los que alteran el patrimonio cultural, el paisaje y los bienes colectivos o individuales, protegidos por Ley. d) Los que alteran el patrimonio natural constituido por la diversidad biológica, genética y ecológica, sus interpelaciones y procesos. e) Las acciones directas o indirectas que producen o pueden producir el deterioro ambiental en forma temporal o permanente, incidiendo sobre la salud de la población.

Artículo 75°.- La política nacional de población contemplará una adecuada política de migración en el territorio de acuerdo al ordenamiento territorial y a los objetivos de protección y conservación del medio ambiente y los recursos naturales.

Artículo 102°.- La acción civil derivada de los daños cometidos contra el medio ambiente podrá ser ejercida por cualquier persona legalmente calificada como un representante apropiado de los intereses de la colectividad afectada. Los informes elaborados por los organismos del Estado sobre los daños causados, serán considerados como prueba pericial preconstituida. En los autos y sentencias se determinará la parte que corresponde de la indemnización y resarcimiento en beneficio de las personas afectadas y de la nación. El

resarcimiento al Estado ingresará al Fondo Nacional para el Medio Ambiente y se destinará preferentemente a la restauración del medio ambiente dañado por los hechos que dieron lugar a la acción.

Artículo 115°.- Cuando el funcionario o servidor público sea autor, encubridor o cómplice de contravenciones o faltas tipificadas por la presente Ley y disposiciones afines, sufrirá el doble de la pena fijada para la correspondiente conducta.

Artículo 117° La Fase 3 relativa al reporte incluirá como mínimo: 1. Informe técnico, el cual describirá el medio, el proyecto, obra o actividad auditados. Además, deberá incluir la identificación y evaluación de los impactos ambientales. 2. Dictamen. 3. Resumen ejecutivo.
Decreto Supremo N° 24176, 8 de diciembre de 1995

Artículo 4°.- El Ministerio de Desarrollo Sostenible y Medio Ambiente (MDSMA), como autoridad nacional, tendrá competencia en todos los proyectos, obras o actividades que tengan impactos internacionales transfronterizos. Esta autoridad llevará a cabo los respectivos procedimientos técnico-administrativos, en caso de que surjan discrepancias respecto a procesos de Evaluación de impacto Ambiental y de Control de Calidad Ambiental, sobre proyectos, obras o actividades, públicos o privados que estén a cargo de las Instancias Ambientales dependientes de los prefectos y que tengan por lo menos una de las siguientes características:

Estén ubicados geográficamente en más de un departamento.

La zona de posibles impactos pueda afectar a más de un departamento.

Se ubiquen o afecten áreas protegidas que integren el Sistema Nacional de Areas Protegidas (SNAP) y sus zonas de influencia.

Igualmente será de competencia de la Autoridad Nacional la formulación de políticas, planes y programas que involucren a más de un departamento.

Artículo 14°.- La EIA, de acuerdo a lo establecido en el Título III de la LEY, tiene como objetivos:

identificar y predecir, los impactos que un proyecto, obra o actividad pueda ocasionar, sobre el medio ambiente y sobre la población con el fin de establecer las medidas necesarias para evitar o mitigar aquellos que fuesen negativos e incentivar aquellos positivos. Asimismo, prever los principios ambientales, mediante la EIA estratégica, en la toma de decisiones sobre planes y programas;

aplicar los instrumentos preventivos tales como: la Ficha Ambiental (FA), el Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental (EEIA) y la Declaratoria de Impacto Ambiental (DIA), a través de los procedimientos administrativos, estudios y sistemas técnicos establecidos en este Reglamento.

Artículo 15°.- Para efectos de este Reglamento, el proceso de identificación de la categoría del Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental debe ser realizado de acuerdo con los niveles señalados en el Art. 25 de la LEY:

Categoría 1: Estudio de evaluación de impacto ambiental analítico integral, nivel que por el grado de incidencia de efectos en el ecosistema, deberá incluir en sus estudios el análisis detallado y la evaluación de uno o más de los factores del sistema ambiental: físico, biológico, socioeconómico, cultural, jurídico-institucional, para cada uno de los respectivos componentes ambientales.

Categoría 2: Estudio de evaluación de impacto ambiental analítico específico, nivel que por el grado de incidencia de efectos en algunos de los atributos del ecosistema considera en sus estudios el análisis detallado y la evaluación de uno o más de los factores del sistema ambiental: físico, biológico, socio-económico-cultural, jurídico - institucional; así como el análisis general del resto de los factores del sistema.

Categoría 3: Aquellos que requieran solamente del planteamiento de Medidas de Mitigación y del Plan de Aplicación y Seguimiento Ambiental. Nivel que por las características ya estudiadas y conocidas de proyectos, obras o actividades, permita definir acciones precisas para evitar o mitigar efectos adversos.

Categoría 4: No requieren de EEIA, aquellos proyectos, obras o actividades que no están considerados dentro de las tres categorías anteriores.

Reglamento en Materia de Contaminación Atmosférica, 8 de diciembre de 1995

Artículo 2°.- Toda persona tiene el derecho a disfrutar de un ambiente sano y agradable en el desarrollo y ejercicio de sus actividades, por lo que el Estado y la sociedad tienen el deber de mantener y/o lograr una calidad del aire tal, que permita la vida y su desarrollo en forma óptima y saludable.

Artículo 9°.- El MDSMA, en coordinación con los Organismos Sectoriales Competentes, formulará la normatividad ambientalmente necesaria para las siguientes áreas:

parques industriales;
terminales de transporte público;
aeropuertos y puertos fluviales y lacustres;
instalaciones militares.

Reglamento en Materia de Contaminación Hídrica, 8 de diciembre de 1995

Artículo 2°.- El presente reglamento se aplicará a toda persona natural o colectiva, pública o privada, cuyas actividades industriales, comerciales, agropecuarias, domésticas, recreativas y otras, puedan causar contaminación de cualquier recurso hídrico.

Artículo 30°.- El MDSMA y el Prefecto, con el personal de los laboratorios autorizados, efectuarán semestralmente el monitoreo de los cuerpos receptores y de las descargas de aguas residuales crudas o tratadas, tomando muestras compuestas de acuerdo con lo estipulado en el Reglamento de Prevención y Control Ambiental, en relación al caudal y durante las horas de máxima producción. Los resultados de los análisis serán presentados al representante legal.

En caso de que uno o más parámetros excedan los límites establecidos en el presente reglamento, se procederá a la toma de una segunda muestra en similares condiciones y con la intervención del representante legal o delegado de éste, según los resultados del análisis se tomará una de las siguientes decisiones:

si los resultados dan valores que no exceden los límites establecidos, se dará por terminada la investigación;

en caso de que los resultados reiteren lo encontrado en el primer análisis, el Prefecto con jurisdicción sobre la cuenca correspondiente fijará día y hora para inspeccionar la planta de tratamiento a fin de definir la posible causa de tales resultados; la inspección se realizará de acuerdo a los procedimientos establecidos en el Reglamento de Prevención y Control.

3. Diseño metodológico

3.1. Tipo de investigación

Según el alcance de investigación por el objeto corresponde a una investigación jurídico social, porque se analiza dos elementos uno propiamente legal y otro aplicado que proporciona compendios y permite establecer lineamientos jurídicos específicos para determinar la pertinencia de la participación notarial en la protección del medio ambiente. Según alcance y profundidad del presente trabajo corresponde a una investigación descriptiva y propositiva.

La investigación descriptiva porque nos permitirá descomponer la legislación existente referida a la acción notarial y establecer las relaciones y niveles de análisis y ofrezcan una imagen de funcionamiento de las normas en el régimen notarial a través del análisis y comparación con otras instituciones jurídicas en el ámbito nacional e internacional.

La investigación propositiva porque busca delinear los lineamientos jurídicos que permitan optimizar el accionar de las Notarías en la protección del medio ambiente y los cuales deben sujetarse las mismas antes de la toma de decisiones por vía de la ley y por vía de los instrumentos públicos en los cuales se afecta alguna función o recurso jurídicamente tutelados. Es decir, lo ambiental es parte de la técnica notarial en la medida que se desarrolla la legislación ambiental que afecta o puede afectar los instrumentos públicos.

Así también por el tipo de datos analizados es de corte cualitativo.

3.2. Métodos – técnicas

3.2.1. El método de investigación

En el presente trabajo en una primera fase será el inductivo porque permitirá proceder el análisis a partir de premisas particulares y poder generar conclusiones generales. En una segunda fase será el deductivo con la finalidad de aplicar leyes universales a situaciones específicas. Por otra parte, se aplicará el método exegético para la interpretación de la norma

jurídica y hallar la vía legal de cada una de las expresiones que contiene la normativa jurídica de relación con el trabajo de investigación. Finalmente se aplicará el método analítico como un procedimiento que permitirá descomponer un todo en sus elementos básicos y, por tanto, que va de lo general a lo específico.

3.2.2. Técnicas

Con relación al primer objetivo, se iniciará con una revisión bibliográfica a través del empleo de fichero bibliográfico.

Con relación al segundo objetivo, se realizará una revisión bibliográfica a partir de ficha de análisis bibliográfica con relación a la protección ambiental y legislación comparada de fuentes primarias y fuentes secundarias. Asimismo, encuestas a partir de una boleta de cuestionario con escala de razón (Likert)

Con relación al tercer objetivo, se realizará la investigación de campo con enfoque cualitativo a un grupo de discusión a partir de una ficha estructurada de moderación.

3.2.3. Matriz de Análisis Normativo

Con el fin de identificar las insuficiencias, contradicciones y vacíos en la legislación boliviana respecto a la intervención notarial en materia ambiental, se ha elaborado la siguiente matriz de análisis. Este instrumento permite contrastar la normativa vigente con las necesidades de protección detectadas en el trabajo de campo:

2. Matriz de análisis normativo

Norma Ambiental (Base)	Contenido Relevante	Intersección Notarial (LNP 483)	Vacío / Insuficiencia Identificada	Acción Notarial Propositiva
CPE Art. 33	Derecho a un medio ambiente saludable y equilibrado.	Art. 19 (Atribuciones)	No se obliga al notario a verificar la "licitud ambiental" del objeto del contrato.	Aplicar el control de legalidad preventivo sobre la idoneidad del predio.
CPE Art. 347	Responsabilidad por daños ambientales históricos.	Art. 19 inc. d)	El notario da legalidad formal, pero ignora los "pasivos ambientales" ocultos.	Inserción obligatoria de cláusulas de declaración de estado ambiental del bien.
Ley 1333 Art. 20	Actividades susceptibles de degradar el entorno.	Art. 39 II (Forma Legal)	El notario carece de parámetros para calificar actos que vulneren límites ambientales.	Exigencia de la Licencia Ambiental como anexo protocolar en actos industriales.
CPE Art. 374	Inalienabilidad de aguas fósiles y humedales.	Art. 19 inc. l)	No existe prohibición de certificar acuerdos sobre recursos hídricos protegidos.	Denegación de fe pública en contratos que afecten bienes hídricos de dominio público.
Ley 1333 Art. 102	Informes estatales como prueba preconstituida.	Art. 19 inc. b)	Desuso de la "Fe de Hechos" notarial para fijar daños ambientales inmediatos.	Protocolización de Actas de Constatación con registro gráfico georreferenciado (GPS).

Fuente: Elaboración Propia

3.3. Población y muestra

3.3.1. Población

La población de esta investigación está representada 107 Notarios en la ciudad de La Paz

3.3.2. Muestra

El tipo de muestreo que se utilizó para recolectar la información de la población establecida corresponde al tipo No Probabilístico (o dirigido), es decir se seleccionará directamente a las personas que forman parte de la población y a quienes se tiene facilidad de acceso, siendo los siguientes:

3. Tamaño de las encuestas y grupo de discusión			
AUTORIDADES	ENCUESTAS	GRUPO DE DISCUSIÓN	
Notarios de Fe Pública.	84	4	
Total	84	4	88 personas

Fuente: Elaboración Propia, 2022

4. Desarrollo de la investigación

4.1. Introducción

Este capítulo tiene por objetivo en una primera parte presentar los principales enfoques jurídicos de la acción notarial con relación a la protección del medio ambiente, así como determinar la pertinencia de esta relación siendo que es fundamental la transversalidad del medio ambiente específicamente por el derecho fundamental consagrado en nuestra constitución política de vivir en un ambiente sano. A fin de contar con elementos de juicio de contar con instrumentos técnicos que aporten no solo a la información sino también a la tutela de este derecho fundamental. Incorporando la variable ambiental en todos los actos subordinando los negocios, contratos y escrituras públicas a las normas de orden público ambiental.

En una segunda parte el de analizar los criterios del personal de Notarios y Notarias de la ciudad de La Paz, sobre su parecer en este nuevo campo de la acción notarial, en una primera parte la de presentar los resultados del trabajo de campo, producto de las encuestas, técnica que permitió ofrecer un margen de maniobra considerable para sondear a los encuestados además de mantener la estructura básica del instrumento se obtuvo datos cuantitativos fiables y en función a los resultados se realizó el análisis de la legislación Bolivia en relación a la protección del medio ambiente y los procedimientos notariales permitiendo identificar los vacíos jurídicos de la legislación boliviana en el tema en estudio. Asimismo, se utilizó la técnica del grupo focal, es decir a través de un grupo de discusión, herramienta de investigación cualitativa que se constituyó de enorme riqueza, que fue enfocada a un grupo de Notarios que tuvieron interés en el tema, instrumento que logro captar la forma de pensar y aplicar instrumentos notariales en la protección del medio ambiente.

Finalmente, se identificaron algunos hallazgos de otras legislaciones corroborando con mayores elementos de juicio para poder establecer lineamientos para la formulación del trabajo de investigación.

4.2. Principales enfoques teóricos de la acción notarial en relación a la protección del medio ambiente

Con carácter previo a realizar el análisis concreto de los mecanismos que dispone el Registro de la Propiedad para contribuir en la protección medioambiental, en el Reino de España, he de hacer referencia al papel del Notario en la consecución de la misma, el título inscribible en el Registro de la Propiedad puede ser, y lo será en la mayoría de las veces, una escritura pública notarial (aunque también es cierto que pueden acceder al Registro documentos judiciales y administrativos y, muy excepcionalmente, documentos privados en el caso del país estudiado la anotación preventiva del crédito refaccionario).

Es necesario puntualizar que el catastro, notaría y registro de la propiedad: tres instituciones que se complementan y necesitan, lo que esta estrecha coordinación permite una cumplir con la tarea de protección del medio ambiente.

La colaboración entre las Notarías y los Registros de la Propiedad para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, que se complementó con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Incluso, si la carga en cuestión se encuentra recogida en una norma, el Notario debe hacer constar tal circunstancia en la escritura. En el mismo contexto es advierten, para el caso de que la finca objeto de una escritura se encuentre dentro de un espacio natural protegido, que, si el transmitente no ha notificado a la Administración con tres meses de antelación su propósito de enajenación las condiciones de ésta, a fin de que pueda ejercitar su derecho de tanteo, la Administración podrá retractar la finca en el plazo de un año.

Medioambientalmente hablando, se trata de información que preceptivamente debe hacerse constar en el título y que es esencial en la medida en la que se hace expresa referencia a «terrenos no susceptibles de uso privado o de edificación» (como por ejemplo podrán serlo los enclavados en un espacio natural protegido), y a «terrenos en los que se encuentren edificaciones fuera de la ordenación» (como lo serían las viviendas ilegales).

Asimismo, se analizó sobre su art 18.4 Ley de Suelo. Así, mientras que la primera norma establece literal e imperativamente la obligación del Notario de consultar la titularidad de la finca en cuestión y de su estado de cargas de cara a informar a las partes, la segunda, como he señalado, establece que facultativamente el Notario podrá solicitar a las Administraciones Públicas competentes el estado urbanístico de la finca, así como los deberes y obligaciones a cuyo cumplimiento estén afectas. El Notario «debe» informar correctamente a las partes sobre el estado urbanístico y sobre las cargas de la finca (y en esa expresión debemos entender recogidos cuantas obligaciones supongan una limitación del tipo que sea al titular dominical), necesariamente ha de pedir tal información, entre otras instituciones, a las Administraciones Públicas. Desde luego, una vez que conoce la información, sería impensable que el Notario no la hiciera constar en la escritura.

Como conclusión del proceso de anotación de bienes inmuebles en Bolivia se registran en 4 lugares: 1) en Derechos Reales, 2) en la alcaldía a la que pertenece el inmueble, 3) en Impuestos Nacionales y 4) en el notario de fe pública. Cada trámite inmobiliario tiene como requisito el registro en uno o varios de estos lugares. Y sería muy interesante establecer una relación directa entre el Catastro, notaría y registro de la propiedad: tres instituciones que deben complementarse y que se necesitan, lo que esta estrecha coordinación permite una cumplir con la tarea de protección del medio ambiente.

La importancia de la protección registral al medio ambiente radica, en buena medida, en la labor calificadora del Registrador (si bien en la mayoría de los casos esta función ya ha sido realizada previamente por el Notario, por el Secretario Judicial o por el funcionario administrativo), dado que la calificación registral se convierte en un filtro, añadido a los ya mencionados (Trujillo, 2008) Se está ante un mecanismo de control preventivo, ex ante, lo cual, en atención a la gravedad que pueden ostentar los daños medioambientales (siendo una de las principales dificultades, una vez producidos, la cuantificación de su valor en atención a las múltiples variables que concurren a la hora de llevar a cabo esta tarea) se erige en un pilar de trascendental importancia. Pero, sin desdeñar la importancia de la labor reseñada, qué duda cabe que lo verdaderamente relevante es que, una vez producida la inscripción de la finca (Gordillo, 2001)

La inscripción en el Registro de la Propiedad (su contenido causal, su carácter voluntario y su función publicadora de la realidad jurídico-inmobiliaria o generadora de su apariencia jurídica)», en Anuario de Derecho Civil, tomo LIV, Fasc. I, enero-marzo 2001, pp. 5-257.)

Esta contará con lo que se ha denominado «DNI de la finca»: tendrá un número y unos datos específicamente suyos, y la protección registral abarcará a todas las relaciones que produzcan efectos «reales» (ya se trate propiamente de derechos reales o de relaciones obligacionales con eficacia erga omnes). En este sentido, como ha señalado (Delgado, 2004), «Protección registral del medio ambiente», en Instrumentos judiciales de fomento para la protección del medioambiente, Estudios de Derecho Judicial, núm. 65, CGPJ, 2004, pp. 15-60.) el Registro de la Propiedad es un instrumento útil para la protección medioambiental tanto en su vertiente de oficina pública (base territorial del Registro; su implantación descentralizada y su cercanía al ciudadano; los medios técnicos de suministro y de almacenamiento de la información con los que cuenta: el sistema de Bases Gráficas Registrales a través del programa informático de la utilización de las Bases Gráficas Registrales se pueden sintetizar, según Vázquez Asenjo, en las siguientes razones: evita la doble inmatriculación de fincas; cambia radicalmente la apreciación registral del concepto «exceso de cabida»; evita superficies sin adjudicar en proyectos urbanísticos; es el único medio de representar fincas discontinuas y viales; es la única forma de representación del planeamiento urbanístico; comprueba la veracidad de las agrupaciones y refleja las segregaciones y restos sin temor a equivocación; es la única forma de determinar en qué medida los deslindes administrativos afectan a las fincas registrales; evita la pérdida de localización de fincas por ruptura en su tracto; es el medio de evaluación del estado de inmatriculación; permite acumular la evolución histórica de la descripción de las fincas; constituye un potente medio de defensa del dominio público; permite asociar a la información registral el resto de información territorial; y permite solucionar los problemas de localización de fincas a la hora de solicitar información registral.

El Registro de la Propiedad como eficaz instrumento en la protección del medio ambiente» en La Ley, Sección Tribuna, núm. 6750, de 5 de julio de 2007.) e incluso el control del pago de impuestos ecológicos o subvenciones concedidas). Se trata de dar a conocer al posible adquirente de una finca no sólo su situación jurídica sino también su situación

medioambiental ‘estado de salud’: contaminación, impacto ambiental, reforestación, cumplimiento de sanciones.

Realizando el análisis de estos aspectos, lógicamente, dependerá en demasía de las particulares características y circunstancias que posea la finca en el caso concreto para que estas funciones se desarrollen de muy diversa manera. Por ejemplo, si la finca en cuestión se encuentra dentro de un parque natural, el Registrador deberá tener en cuenta los límites que el plan director del mismo haya establecido (prohibición o limitación de las construcciones, de utilización agrícola o ganadera, etc.), y ello pese al carácter normativo que poseen los planes, por lo que sería conveniente, para el caso del presente estudio, establecer los instrumentos de coordinación convenientes para que los Registros de la Propiedad correspondientes tuvieran a su disposición planos actualizados con la calificación de las zonas del parque natural y, por ende, de los usos permitidos, limitados y prohibidos. Debido a múltiples circunstancias, muy conocidas por todos, la realidad física inmobiliaria extrarregistral que poseen las fincas no necesariamente concuerda, en la práctica, con la descripción que recoge el Registro de la Propiedad.

Asimismo, desde el punto de vista de la protección registral del medio ambiente, se infiere esta divergencia se erige en un inconveniente decisivo para lograr la citada protección en la medida en la que no puede protegerse lo que no se conoce que existe, aunque también es cierto, ya que no se puede pretender fusionar la realidad física con la jurídica al no ser ambas la misma cosa. Además de rectificarse los extremos fácticos que aparezcan incorrectamente reflejados en el Registro de la Propiedad. Debe plantearse cuáles han de ser los supuestos que necesariamente han de ser publicitados por el Registro, de cara a conseguir una eficaz protección medioambiental, en aras de la seguridad jurídica y para no dejar vacío de contenido el derecho constitucional a la y no pueden perderse de vista las consecuencias del acceso al Registro de una u otra información, en la medida en que el sistema registral concede una serie de derechos a los titulares registrales frente a los que no lo son, a la vez que una serie de efectos con trascendencia real, con todo lo que ello conlleva, a lo que las situaciones jurídico reales.

Por otra parte, deben quedar excluidos del campo de la inexactitud los siguientes puntos: a) los derechos personales o las relaciones de simple carácter obligatorio, b) los datos de mero hecho, c) los relativos al estado civil de las personas, d) aquellos derechos cuya registración no es necesaria (ya sea porque estén incluidos en la ley o bien por tratarse de derechos notorios, como sucede con las servidumbres aparentes). Siendo imprescindible que el Registro publicite la siguiente información: por un lado, las que denomina circunstancias subjetivas, que estarían constituidas por «las que resultan de la pertenencia de la finca registral a una o varias personas, públicas o privadas, en régimen de dominio público o dominio privado, determinándose los derechos de propiedad existentes sobre la misma, su titularidad, contenido y extensión, así como los gravámenes o cargas a que puedan estar sujetos» y, por otro lado, lo que serían circunstancias objetivas, por tener su origen en las características de la finca, como serían «su superficie y situación geográfica, composición de su suelo, subsuelo, y del aire y conjunto de especies vegetales o animales existentes sobre ella»

4.3. Pertinencia jurídica sobre la acción notarial que contribuya a la protección del medio ambiente.

La pertinencia jurídica de la acción es fundamental particularmente en la transversalidad del medio ambiente específicamente por el derecho fundamental consagrado en nuestra constitución política de vivir en un ambiente sano.

Al contar con un instrumento técnico que aporte no solo a la información sino también a la tutela de este derecho fundamental. Incorporando la variable ambiental en todos los actos subordinando los negocios, contratos y escrituras públicas a las normas de orden público ambiental.

Otro aspecto que nos muestra la pertinencia de la acción notarial en la protección del medio ambiente es la Republica de Colombia que viene desarrollando sistemáticamente entre proyecto por lo que es necesario puntualizar algunas normas que tutelan el derecho fundamental de un ambiente sano.

Disponen del código registral 345, de afectación por causa de categorías ambientales, dentro del cual se incluían todas las afectaciones derivadas de las declaraciones de áreas protegidas y otras figuras de protección ambiental.

Mencionando en esa oportunidad, que las corporaciones autónomas regionales y la Procuraduría General de la Nación, comunicaron que las anotaciones efectuadas con el código registral en cuestión, estaba generando interpretaciones equivocadas por parte de muchos sectores quienes terminan imponiendo cargas o consecuencias a los propietarios o poseedores mucho más gravosas que las establecidas por la normatividad vigente, específicamente los notarios o entidades financieras, quienes se niegan a permitir la celebración de negocios jurídicos sobre estos predios con el argumento, de que los inmuebles se encuentran localizados en áreas protegidas o en otras figuras de protección ambiental, según el escrito de la Procuraduría y de las corporaciones, tal situación generaba daños antijurídicos a los propietarios o poseedores de estos bienes. De igual forma se dijo que, las interpretaciones dadas no se ajustaban al marco jurídico vigente porque los predios ubicados al interior de las áreas de especial protección ambiental, implica que el derecho de propiedad solo se afecta en cuanto al uso, y no existe prohibición legal desde el punto de vista ambiental para que estos predios puedan ser vendidos, hipotecados, arrendados, cedidos, permutados, embargados, rematados, o en general que puedan ser objeto de otros negocios o actuaciones jurídicas permitidas.

Con fundamento en lo anterior, se les pidió, con el ánimo de dar mayor claridad en la interpretación de la anotación de afectación por causa de categorías ambientales, que agregaran en la casilla correspondiente un comentario sobre el uso de este inmueble en el área que se afecte.

En este orden de ideas, con el fin de dar aún más claridad al asunto en cuestión, hicieron las siguientes consideraciones relacionadas con Sistema Nacional de Áreas Protegidas, SINAP, que deben tener en cuenta en la prestación de los servicios públicos de Registro y Notariado:

1. El Código de Recursos Naturales Renovables, Decreto 2811 de 1974, en su artículo 1º reconoció el ambiente como patrimonio común y estableció responsabilidades para su

preservación y manejo, adicionalmente establecieron en el artículo 47 que podría declararse reservada una región cuando fuese necesario para la restauración, conservación o preservación de los recursos naturales y del ambiente, definiendo a las áreas de manejo especial como aquellas delimitadas para la administración, manejo y protección del ambiente y de los recursos naturales renovables, y se crearon las diferentes categorías de Sistema Nacional de Áreas Protegidas, SINAP, que se reglamentaron a través del Decreto 2372 de 2010. Dentro de las categorías de áreas protegidas de dicho sistema, según lo establecido en el artículo 10 del decreto en mención se encuentran las siguientes: las del sistema de parques nacionales naturales, las reservas forestales protectoras, los parques naturales regionales, los distritos de manejo integrado, los distritos de conservación de suelos, las áreas del recreación y las reservas de la sociedad civil la finalidad de delimitar y crear estas zonas, es principalmente la de conservar, proteger, manejar o utilizar sosteniblemente los recursos naturales renovables; y dependiendo de la categoría de área protegida ante la que se encuentran, la autoridad legal competente en su administración, debe solicitar el correspondiente registro del acto administrativo de creación, ante el círculo registral que comprenda la zona declarada y alinderada como área protegida, y debe solicitar también la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de la limitación al derecho de dominio al que queda afecto el predio de propiedad privada.

2. La Superintendencia de Notariado y Registro, por medio de la Resolución 2708 del 27 de agosto de 2001, modificó algunos códigos y adoptó otros para los actos o negocios jurídicos objeto de inscripción en las oficinas de registro de instrumentos públicos del país. En tal sentido, a Solicitud del Ministerio del Medio Ambiente, hoy Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, se incluyeron los códigos registrales:

- 0345 de “Afectación por causa de categorías ambientales”, y el código 0823 de “Cancelación afectación por causa de categorías ambientales”.

3. Por medio de la Resolución 6992 del 9 de septiembre de 2009, la Superintendencia de Notariado y Registro, en atención a la solicitud presentado por Parques Nacionales Naturales de crear un código que permitiera la calificación jurídica de la Resolución por medio de la cual se reserva, alindera y declara un área del Sistema de Parques Nacionales Naturales, se creó el código:

- 0357 que comprende la “Declaración de reserva, alinderación y creación de área del Sistema de Parques Nacionales Naturales”.

4. Con relación al código registral 0345, se pudo apreciar que era demasiado amplio y estaba dirigido para el registro de las diferentes áreas que declara tanto el Ministerio de Ambiente y de Desarrollo Sostenible como las corporaciones autónomas regionales, generando confusión en relación a las actividades que dentro de cada área se encuentran permitidas y/o prohibidas, ya que cada una de éstas tienen sus propias características, actividades permitidas, limitaciones y normatividad.

5. El código 0357, “Declaración de reserva, alinderación y creación de área del Sistema de Parques Nacionales Naturales”, no fue suprimido, por lo que es preciso seguir utilizándolo. Con fundamento en lo expuesto, se deja sin efecto la Circular 1747 del 22 de octubre de 2013, y les requerimos tener en cuenta que existen diferentes clases o categorías del Sistema Nacional de Áreas Protegidas-SINAP, y que deben aplicarse los códigos creados para cada una de ellas, toda vez que las implicaciones y limitantes fijadas por la ley para las mismas según en el cuadro explicativo, son diferentes y no se les puede dar el mismo tratamiento jurídico a todas las categorías.

Por otro lado, es preciso recordarles lo dicho por esta Superintendencia en la Instrucción Administrativa 01-34 de 2001, en la que se trató específicamente el tema de Parques Nacionales Naturales, en la que se dijo:

“Es la propia Constitución Política la que determina que el interés privado debe ceder al interés público o social, cuando resulten en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad reconocida en una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social; y se le asigna a la propiedad privada una función ecológica como inherente de la social, además de tomarlos en inalienables, imprescriptibles e inembargables, entre otros a los bienes de uso público y a los parques naturales.

Estos criterios en consonancia con los establecidos por los artículos 1521 y siguientes, 1740 y siguientes del Código Civil, relacionado con el objeto o causa ilícitos, generadores de nulidad absoluta que vicia aquellos negocios que afectan los intereses del orden público, llevan a este despacho a recordarles la prohibición para autorizar y registrar escrituras públicas relacionadas con predios ubicados al interior del áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales salvo las excepciones establecidas en la ley...” .

Así entonces, se concluye que los predios que fueron afectados en su momento con el código 0345, por encontrarse ubicados al interior de zonas del Sistema de Parques Nacionales Naturales, actualmente se entiende que son inalienables, inembargables e imprescriptibles, de conformidad con lo establecido en el artículo 63 de la Constitución Política de Colombia. Como conclusión puntualizar que su Constitución Política la que determina que el interés privado debe ceder al interés público o social, cuando resulten en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad reconocida en una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social; y se le asigna a la propiedad privada una función ecológica como inherente de la social, además de tomarlos en inalienables, imprescriptibles e inembargables, entre otros a los bienes de uso público y a los parques naturales. Asimismo, la legislación desarrollada en materia de protección del medio ambiente disponible se constituye un buen elemento de consulta que trasmite elementos de análisis que permitan dictar lineamientos para el desarrollo del presente trabajo de investigación.

4.4. Los criterios de los Notarios de fe pública sobre la función notarial en la protección del medio ambiente

4.4.1. Estructura y resultados del grupo de discusión

En la interacción con el grupo de discusión se consideró a personal que ejerce funciones de notarios en la ciudad de La Paz con las siguientes iniciales J.M., D.B, S.V, A.C que está interesado en este tema de implementación de un procedimiento notarial para la protección del medio ambiente, con el objetivo de tener otra perspectiva y mayores elementos de análisis para la estructuración de la propuesta.

Tabla 4. Análisis del grupo de discusión

1.- Según su criterio y experiencia ¿Consideran Uds. sí existe una relación entre la función notarial y la protección del medio ambiente?

Cargo	Años de Trabajo	Análisis
Notario JM	14 años	Inicialmente se presentaron criterios fundamentando que esta relación aún no está cimentada en el contexto regional con excepción de Argentina que tiene proyectos para la consolidación vademécums de protección ambiental a través de la acción notarial, pero si existe algunos países europeos como España que desarrollaron otros criterios para proteger el medio ambiente.
Notario DB	10 años	En conclusiones sobre las ponencias presentadas por el grupo se establece que si existe una gran relación entre la función notarial y la protección del medio ambiente en virtud que la protección ambiental desde la órbita del asesoramiento notarial y de los contratos.
Notario SV	18 años	El asesoramiento notarial como operación de ejercicio esencial en la contribución al ambiente y el fideicomiso como herramienta eficaz para la contribución voluntaria de los particulares en el cuidado de la naturaleza, personas no humanas y bienes naturales.
Notario AC	21 años	
2.- Consideran Uds. Pertinente ¿Que el Notario puede contribuir con la protección ambiental?		
Notario JM	14 años	En conclusiones todos están totalmente de acuerdo que el rol del notariado en la protección del patrimonio natural y cultural como ser: Bosques, humedales, áreas protegidas y reservas privadas. Inmuebles con valor histórico, arquitectónico y cultural. Jurisprudencia y tendencias actuales a nivel mundial.
Notario DB	10 años	Asimismo, la intervención notarial en cuestiones de derecho ambiental permitirá no solo tutelar los perjuicios que puede producir su deterioro al ser humano, sino que además se concretará en una adecuada y efectiva protección al ambiente en sí mismo.
Notario SV	18 años	Todos convencidos que la función notarial tiene una oportunidad y un protagonismo innegable en el proceso de aplicación del derecho ambiental, máxime cuando se trata del territorio. Como encargados de contribuir a la faz preventiva de la justicia, los notarios estamos llamados a la capacitación constante sobre el tema, al conocimiento de la norma vigente y sobre todo al deber preventivo de daños.
Notario AC	21 años	Bajo la premisa que el tiempo ecológico no admite dilaciones, la protección eficaz al ambiente se logrará mediante una tutela directa, a efectos de lo cual se insta a la creación de la categoría jurídica de sujeto de derecho de la naturaleza y las personas no humanas a través del reordenamiento jurídico integral.
3.- Consideran Uds. ¿Que el documento notarial se puede constituir en un instrumento técnico que aporte no solo a la información, sino también a la tutela del medio ambiente?		
Notario	14 años	Se argumento de manera general documento notarial es toda representación material idónea, destinada a reproducir una determinada manifestación de

JM Notario DB	10 años	<p>pensamiento, manifestación de voluntad y/o negocio jurídico y esencialmente dirigida a crear, modificar o disolver un vínculo de derecho, recibida y autorizada por Notario con las formalidades de ley, producida para probar hechos, solemnizar o dar forma a actos o negocios jurídicos.</p> <p>Como instrumento técnico los documentos notariales son instrumentos públicos que reúne con las formalidades de ley, autorizado al Notario, el ejercicio de sus funciones dentro de los límites de su competencia.</p>
Notario SV	18 años	<p>Qué principio si es importante “revelar” o “visibilizar” la dimensión ambiental de la función notarial y la responsabilidad ambiental del Notario; y por otro lado no se desea llevar la polémica científica, política e ideológica del problema ambiental al santuario de la función notarial.</p>
Notario AC	21 años	<p>Lo anterior solamente es posible si percibimos que lo ambiental llega al notariado por lo vía de la ley y por vía de los instrumentos públicos en los cuales se afecta alguna función o recurso ambiental jurídicamente tutelados. Es decir, lo ambiental es parte de la técnica notarial en la medida en la medida que se desarrolla la legislación ambiental que afecta o puede afectar los instrumentos públicos.</p> <p>Por otro lado, lo ambiental también se manifiesta en la responsabilidad del Notario, ya que la función notarial no se limita a autorizar y crear instrumentos públicos, sino que el Notario asume una “función profesional” en la cual guía voluntades y, por consiguiente, debe asumir la responsabilidad por tal guía. Actualmente es inadmisibles que el Notario le dé la espalda al Derecho Ambiental pues este genera cada vez más obligaciones y derechos para las personas, los contratantes y muchas de ellas se plasman en el en el instrumento público.</p> <p>En conclusiones, estas breves ponencias no son una discusión del problema ambiental y del Derecho Ambiental, son, eso sí, intentos de cómo explorar esos dos fenómenos afectan crecientemente al ente al instrumento público y en general la responsabilidad del Notario quien como profesional guía y aconseja a las personas.</p>
<p>4.- Consideran Uds. ¿ofrecer desde la función notarial mecanismos para facilitar el acceso a la información, la participación y el acceso a la justicia en cuestiones ambientales, sobre todo a través de la producción de la prueba en procesos administrativos y judiciales ambientales?</p>		
Notario JM	14 años	<p>Definitivamente la función notarial puede ofrecer mecanismos, a través del instrumento público porque en el orden general, instrumento es el escrito con que se justifica o se prueba un hecho o un derecho. En sentido jurídico es todo lo que sirve para instruir una causa o lo que conduce a la averiguación de la verdad. En sentido propio y riguroso no se entiende por instrumento sino el escrito en que se perpetúa la memoria de un hecho, el papel o documento con que se justifica o prueba alguna cosa, la descripción, memoria o nota de que uno ha dispuesto o ejecutado o de lo que ha sido convenido entre dos o más personas. Simplificando las definiciones vertidas, es posible definir al instrumento público como el documento público autorizado por un Notario.</p>
Notario DB	10 años	<p>Justamente los fines del instrumento público se enmarcan dentro de los aspectos de forma y de prueba, y no podría ser de otra manera, ya que de lo que se trata al autorizar un instrumento público, es de dar forma a la voluntad de las partes, y que esa voluntad plasmada en el elemento papel sirva de plena prueba, tanto en procesos administrativos y judiciales ambientales. El fundamento es el siguiente primero; perpetuar los hechos y las manifestaciones de voluntad de las partes. Segundo, servir de prueba en juicio y fuera de él; tercero, ser prueba pre</p>
Notario SV	18 años	<p>Justamente los fines del instrumento público se enmarcan dentro de los aspectos de forma y de prueba, y no podría ser de otra manera, ya que de lo que se trata al autorizar un instrumento público, es de dar forma a la voluntad de las partes, y que esa voluntad plasmada en el elemento papel sirva de plena prueba, tanto en procesos administrativos y judiciales ambientales. El fundamento es el siguiente primero; perpetuar los hechos y las manifestaciones de voluntad de las partes. Segundo, servir de prueba en juicio y fuera de él; tercero, ser prueba pre</p>

AC	21 años	constituida; y finalmente, dar forma legal y eficacia al negocio jurídico ya sea en procesos administrativos o judiciales en materia ambiental. En conclusión, el valor probatorio del instrumento público es: En cuanto al negocio que contiene internamente el instrumento. Los dos valores del instrumento público, deben complementarse entre sí, lo contrario determinaría que el instrumento público fuera viciado o ilícito.
<p>Con respecto al documento notarial, posee dos funciones: una función pública y una función privada. “La función pública es la que emerge del Estado totalmente objetiva, relacionada con la certeza que tiene que ver con la dación de fe. (...) La función privada tiene que ver con el asesoramiento, la información y el consejo”.</p> <p>En esta perspectiva ¿El documento notarial podría contribuir a generar una mayor conciencia en esto de la celeridad del cuidado del ambiente?</p>		
Notario JM	14 años	<p>Está claro que el documento notarial, posee dos funciones: una función pública y una función privada. “La función pública es la que emerge del Estado totalmente objetiva, relacionada con la certeza que tiene que ver con la dación de fe. Y la función privada tiene que ver con el asesoramiento, la información y el consejo”, en conclusiones una las razones fundamentales por las cuales decidí realizar este estudio es advertir desde afuera y antes de la investigación, la cantidad de normativa ambiental que se podría aplicar en el ejercicio de la función notarial y como el documento notarial podría contribuir a generar una mayor conciencia en esto de la celeridad del cuidado del ambiente.</p>
Notario DB	10 años	
Notario SV	18 años	
Notario AC	21 años	
<p>6. Cuál debiera ser el procedimiento de acción notarial que contribuya a la protección del medio ambiente?</p>		
Notario JM	14 años	<p>Inicialmente es fundamental la aplicación del principio de petición o solicitud de personas naturales o jurídicas al ser el primero en presentarse en toda actuación notarial, su aparición es fundamental porque el Notario público no puede actuar de oficio propio, sino a requerimiento de parte. Dentro de las funciones del Notario está la de calificar el negocio o acto jurídico que las partes quieren celebrar o el hecho que se dispusieron comprobar ya sea, sea en procesos administrativos o judiciales en materia ambiental a fin de precautelar el bien jurídicamente protegido el medio ambiente.</p> <p>Empleado los siguientes instrumentos protocolares y extra protocolares como son: la escritura pública, al constituirse en un documento en el cual se hace constar ante la presencia del Notario público, porque es el funcionario capacitado para otorgarle carácter público a los documentos privados, autorizando para tal o cual fin con su firma y presencia, un determinado acontecimiento o un derecho autorizado justamente por este funcionario, quien firmará junto con el otorgante u los otorgantes, dando además fe acerca de la capacidad jurídica del contenido y de la fecha en la cual se llevó a cabo.</p>
Notario DB	10 años	
Notario SV	18 años	
Notario		

AC	21 años	<p>Asimismo, las actas notariales como instrumento público, aunque no contienen relaciones de derecho, en que no hay vínculo que engendre obligación, solamente contiene hechos cuyo recuerdo conviene conservar por la fe del autorizante, o relacionados con el derecho que pueden producir acciones no exigibles por la propia virtud del acta, sino deducibles de los hechos que en ella constan para pedir a los tribunales o autoridades de otro orden el cumplimiento del derecho. De modo que el acta notarial como una de las ramas del instrumento público hace fe por sí misma en cuanto a los hechos en ella relacionados bajo la fe del Notario en el círculo de sus atribuciones, siendo el acta notarial la relación fehaciente de hechos que presencia el escribano, por lo que es una constancia y no un contrato.</p> <p>En conclusiones, Las características de los Instrumentos Públicos Protocolares se incorporan al protocolo, son eminentemente formales, gozan de la garantía de la autenticidad, son medios de prueba ante terceros, son públicos, son ejecutivos, producen efectos jurídicos, son inscribibles, su contenido perdura a través del tiempo y finalmente ostentan la calidad de prueba plena. Instrumentos que permitirán aplicar el procedimiento de la acción notarial que contribuya a la protección del medio ambiente.</p>
----	---------	---

Fuente: Elaboración Propia

4.4.2. Estructura y resultados de las encuestas

El trabajo de campo estuvo dirigido a 84 notarios de la ciudad de La Paz que a través de internet comunicaron los resultados de las encuestas formuladas a objeto de realizar el análisis y considerar elementos de juicio pertinentes para la estructura del trabajo de investigación

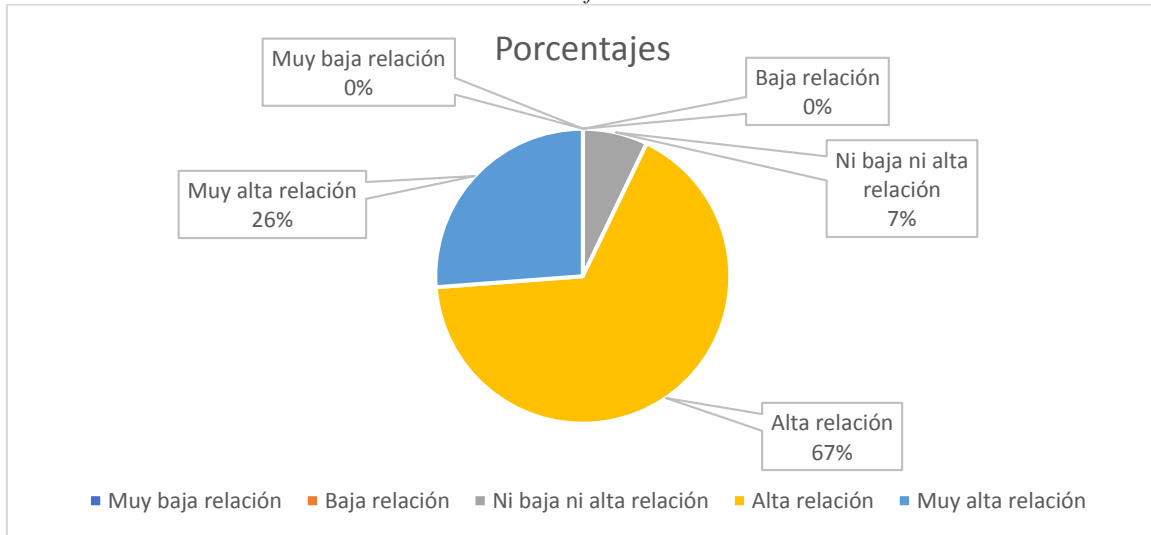
1.- ¿Según su criterio, existe una relación jurídica entre la Función Notarial y la Protección del Medio Ambiente?

Tabla 5

DOMINIO	PROPORCIÓN
Muy baja relación	0
Baja relación	0
Ni baja ni alta relación	6
Alta relación	56
Muy Alta relación	22

Fuente: Elaboración Propia

Gráfico 1



Conclusión.

De acuerdo a los resultados de las encuestas en función a si existe una relación jurídica entre la Función Notarial y la Protección del Medio Ambiente un 7% contestaron que ni alta ni baja, un 67% contestaron que la relación es alta y el 28% que la relación es muy alta, infiriendo que si existe una gran relación entre la función notarial y la protección del medio ambiente en virtud que la protección ambiental desde la órbita del asesoramiento notarial que permita su contribución a la naturaleza, personas no humanas y bienes naturales.

¿Cómo se puede describir el ejercicio y cumplimiento de esta relación jurídica en la Protección del Medio ambiente?

En conclusiones la mayor parte de los encuestados que respondieron la pregunta por una parte manifiestan que es importante incorporar principios y cuestiones de derecho ambiental por parte del notario, en la confección del Instrumento Jurídico, que contiene el marco regulatorio del desarrollo inmobiliario.

Asimismo, otra parte complementa que al Instaurar que la labor notarial es de vital importancia para lograr la preservación de las obras de arte ubicadas en el espacio privado; como así también la colaboración en la Administración Pública por medio de constataciones, inventarios, depósitos y sorteos de obras de artes emplazadas en las ciudades. Pudiendo, a su

vez, colaborar en forma activa en la defensa del patrimonio cultural del espacio público en cada una de sus ciudades proponiendo cumplimentar la normativa requerida por la UNESCO para obtener la Declaración de Patrimonio Cultural de la Humanidad.

Otras opiniones que son importantes que manifestaron fue sobre el derecho real de servidumbre ambiental como una de las herramientas con la que cuenta el Notariado en otros países para tomar su parte en la preservación del medioambiente. Al constituir una servidumbre ambiental, será fundamental establecer una ventaja efectiva para el fundo dominante, a fin de caracterizar a la servidumbre como real y así evitar su extinción por el sólo hecho de la transmisión del inmueble dominante.

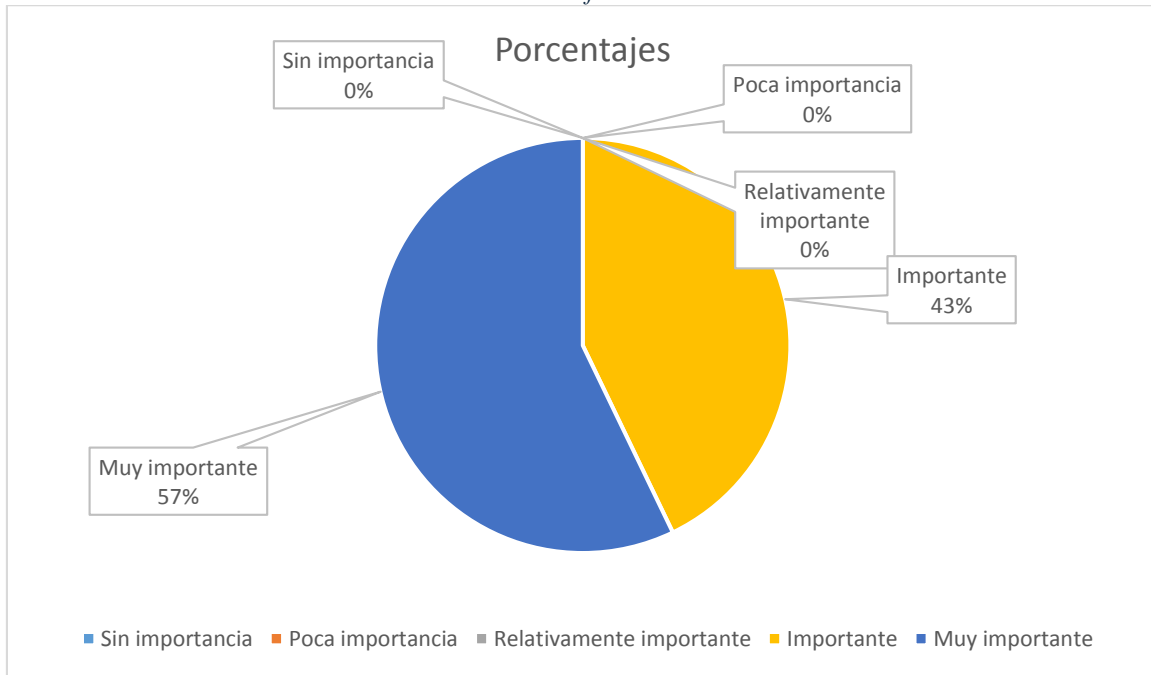
2.- El Notario, ante la obvia crisis ambiental ¿Considera Ud. importante que debe incorporar al menos dos principios nuevos a su práctica notarial: como ser el principio precautorio y el principio de prevención?

Tabla 6

DOMINIO	PROPORCIÓN
SIN IMPORTANCIA	0
POCO IMPORTANCIA	0
RELATIVAMENTE IMPORTANTE	0
IMPORTANTE	36
MUY IMPORTANTE	48

Fuente: Elaboración Propia

Gráfico 2



Conclusión.

De acuerdo a los resultados de las encuestas en función a que se debe incorporar al menos dos principios nuevos a su práctica notarial: como ser el principio precautorio y el principio de prevención un 43% contestaron que es importante, un 57% contestaron que es muy importante, infiriendo al ser los mismos abstractos pues ellos contienen “razones” para actuar en uno u otro sentido más que obligaciones de obtener un resultado concreto. Estos principios son las bases, que conllevaran obligaciones de resultado y deben ser construidos.

3.- Podemos afirmar que una importante parte del desarrollo sostenible reside en las buenas prácticas notariales. ¿considera Ud. importante en su papel crucial en la gestión del riesgo ambiental, la creación de instrumentos públicos novedosos y adaptados a los nuevos negocios verdes?

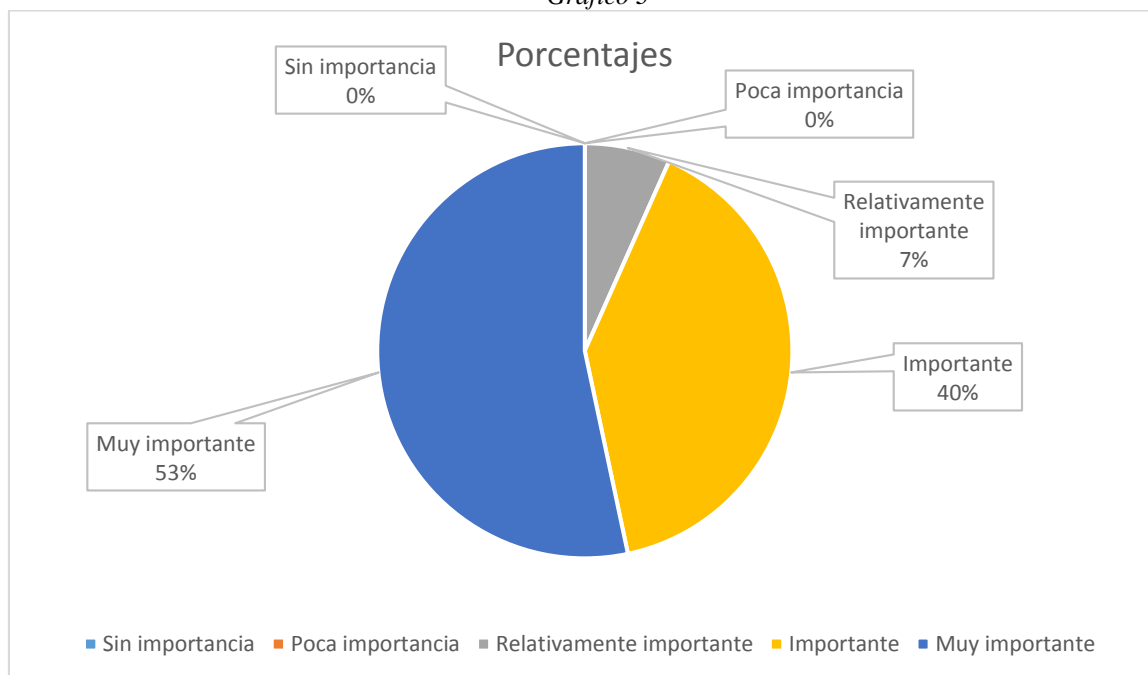
Tabla 7

DOMINIO	PROPORCIÓN
SIN IMPORTANCIA	0
POCO IMPORTANCIA	0

RELATIVAMENTE IMPORTANTE	6
IMPORTANTE	30
MUY IMPORTANTE	48

Fuente: Elaboración Propia

Gráfico 3



Conclusión.

De acuerdo a los resultados siendo importante parte del desarrollo que sostenible reside en las buenas prácticas notariales en su papel crucial en la gestión del riesgo ambiental, la creación de instrumentos públicos novedosos y adaptados a los nuevos negocios verdes un 7% contestaron que es relativamente importante, un 40% contestaron que importante u finalmente un 53% que es muy importante, en función a los resultados se infiere que en la actualidad la protección del medio ambiente ha pasado a un primer plano en una sociedad como la nuestra debido a que después de abordar el proceso de industrialización y urbanización padece la destrucción del medio natural en el campo y la ciudad o y la ciudad por lo tanto es importante el planteamiento de instrumentos proactivos adaptados a los nuevos negocios verdes.

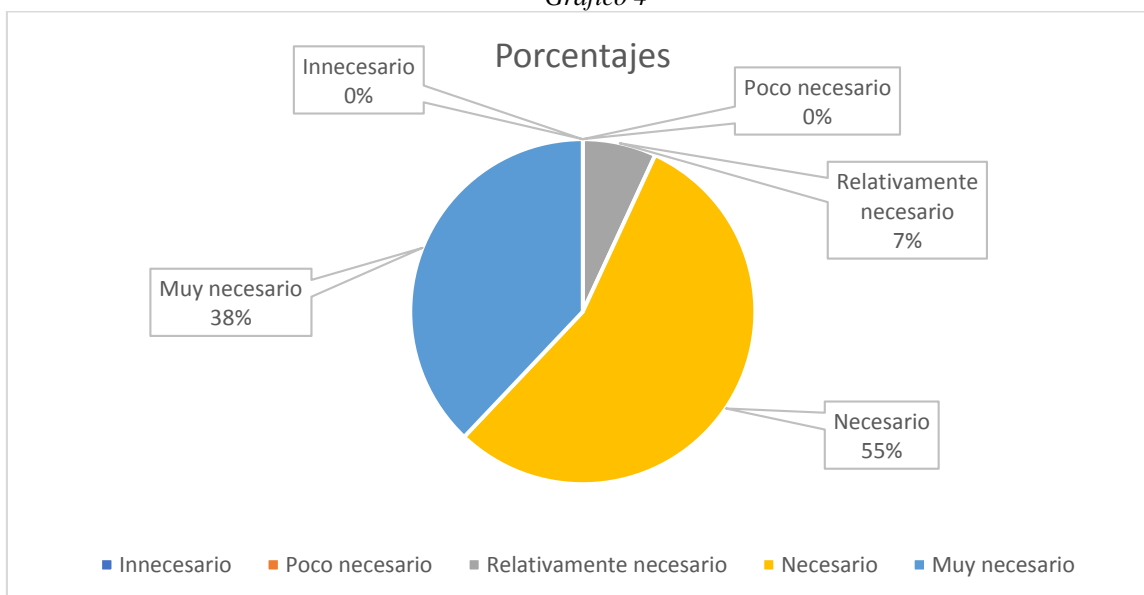
4.- Considera Ud. necesario ¿Que el documento notarial se puede constituir en un instrumento técnico que aporte no solo a la información, sino también a la tutela del medio ambiente?

Tabla 8

DOMINIO	PROPORCIÓN
INNECESARIO	0
POCO NECESARIO	0
RELATIVAMENTE NECESARIO	4
NECESARIO	32
MUY NECESARIO	48

Fuente: Elaboración Propia

Gráfico 4



Conclusión.

En relación a que, si el documento notarial se puede constituir en un instrumento técnico que aporte no solo a la información, sino también a la tutela del medio ambiente un 7% contestaron que es relativamente necesario, otro 38% que es muy necesario y finalmente un 55% necesario como se puede percibir existe un consenso generalizado de que el documento notarial es toda representación material idónea, destinada a reproducir una determinada manifestación de pensamiento, manifestación de voluntad y/o negocio jurídico y

esencialmente dirigida a crear, modificar o disolver un vínculo de derecho, recibida y autorizada por Notario con las formalidades de ley, producida para probar hechos, solemnizar o dar forma a actos o negocios jurídicos.

Como instrumento técnico los documentos notariales son instrumentos públicos que reúne con las formalidades de ley, autorizado al Notario, el ejercicio de sus funciones dentro de los límites de su competencia particularmente en la protección del medio ambiente.

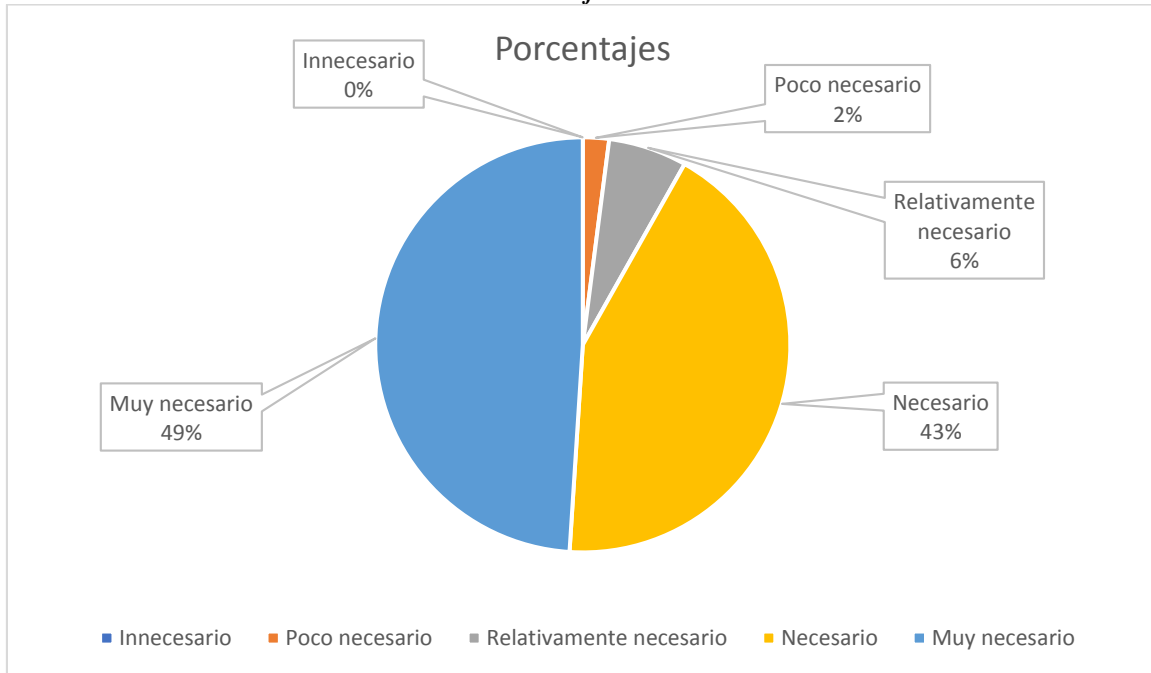
5.- Considera Ud. necesario ¿ofrecer desde la función notarial mecanismos para facilitar el acceso a la información, la participación y el acceso a la justicia en cuestiones ambientales, sobre todo a través de la producción de la prueba en procesos administrativos y judiciales ambientales?

Tabla 9

DOMINIO	PROPORCIÓN
INNECESARIO	0
POCO NECESARIO	2
RELATIVAMENTE NECESARIO	6
NECESARIO	42
MUY NECESARIO	34

Fuente: Elaboración Propia

Gráfico 5



Conclusión

Con relación a la pregunta que desde la función notarial ofrecer mecanismos para facilitar el acceso a la información, la participación y el acceso a la justicia en cuestiones ambientales, sobre todo a través de la producción de la prueba en procesos administrativos y judiciales ambientales un 2% considera que es innecesario, un 6% relativamente necesario, un 43% necesario y finalmente un 49% muy necesario confirmando que la función notarial dispone de los mecanismos para este fin, que se enmarcan dentro de los aspectos de forma y de prueba, y no podría ser de otra manera, ya que de lo que se trata al autorizar un instrumento público, es de dar forma a la voluntad de las partes, y que esa voluntad plasmada en el elemento papel sirva de plena prueba, tanto en procesos administrativos y judiciales ambientales.

6.- Con respecto al documento notarial, posee dos funciones: una función pública y una función privada. “La función pública es la que emerge del Estado totalmente objetiva, relacionada con la certeza que tiene que ver con la dación de fe. (...) La función privada tiene que ver con el asesoramiento, la información y el consejo”.

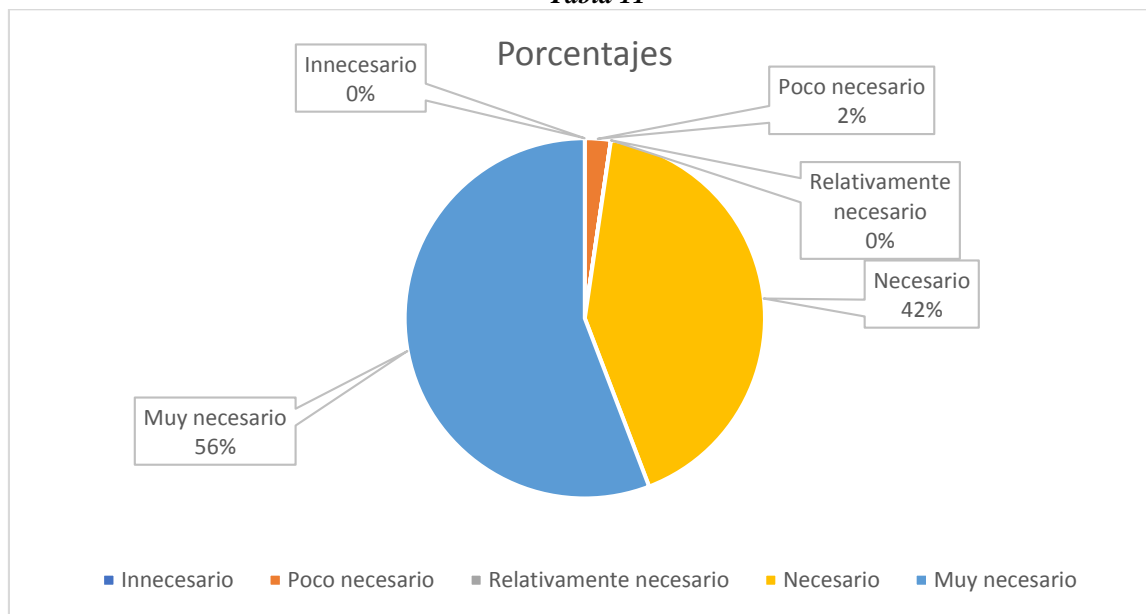
En esta perspectiva considera necesario ¿que el documento notarial podría contribuir a generar una mayor conciencia en esto de la celeridad del cuidado del ambiente?

Tabla 10

DOMINIO	PROPORCIÓN
INNECESARIO	0
POCO NECESARIO	0
RELATIVAMENTE NECESARIO	0
NECESARIO	36
MUY NECESARIO	48

Fuente: Elaboración Propia

Tabla 11



Conclusión

Finalmente, si el documento notarial podría contribuir a generar una mayor conciencia en esto de la celeridad del cuidado del ambiente un 2% considera poco necesario, un 42% necesario y el 56% muy necesario, infiriendo que el documento notarial, al poseer una función pública y una función privada. La función pública es la que emerge del Estado totalmente objetiva, relacionada con la certeza que tiene que ver con la dación de fe. Y si

podría contribuir a generar una mayor conciencia en esto de la celeridad del cuidado del ambiente

4.5. Hallazgos de la investigación

“Registro donde radiquen los inmuebles”.

El lugar donde radique la finca cuya mutación jurídico real se pretende inscribir determina Entre los hallazgos más notables sobre la presente investigación se ´presenta puntos por el ensayo escrito por Francisco de Asís Palacios Criado. Registrador de Priego de Córdoba (Vocal de medio ambiente, 2006) Titula el Registro de la propiedad y medio ambiente: orden y progreso.

Puntualizando que no es una tarea fácil hablar de la protección del medio ambiente se requiere cierto espíritu Quijotesco y unas grandes dosis de ilusión por un mundo mejor.

Un buen número de Estados están incluyendo el desarrollo sostenible entre sus prioridades por razones de justicia social. En la actualidad la protección del medio ambiente ha pasado a un primer plano en una sociedad como la nuestra debido a que después de abordar el proceso de industrialización y urbanización padece la destrucción del medio natural en el campo y la ciudad.

Se trata de colaborar hasta el límite de nuestras posibilidades con el Estado para lograr el establecimiento de modelos de convivencia en los que la sostenibilidad y la justicia social sean columnas fundamentales. Para ello es preciso tener presente dos cuestiones:

1. La revalorización del principio de la “calidad de vida” frente al del” nivel de vida” y
2. Que el mundo jurídico intente disciplinar las relaciones sociales en función de los cambios ambientales.

El medio ambiente ha pasado de ser un bien libre y gratuito sujeto a un abuso permanente a tener la consideración de bien digno de ser tutelado jurídicamente por la constante degradación del mismo. No obstante, autores como Martín Mateo considera positiva la concienciación social de los problemas del medio ambiente, pero existe el riesgo de que ello no pase de ser una simple moda transitoria que oculte un auténtico entramado de intereses en

juego.” A la postre, la adopción o no de soluciones concretas constituirá el objeto de decisiones sociales basadas como siempre en criterios ideológicos o valorativos. Estamos, pues, en presencia de cuestiones de índole necesariamente política o que puede aparecer enmascarado en otro tipo de consideraciones.” También es necesario que abordemos el tema con tenacidad, ya que el Derecho ambiental está en constante evolución, y las normas e instituciones que lo contemplan pueden quedar obsoletas, lo que nos exige una labor de formación continua en todos los ámbitos, pues una de sus características es la transversalidad y presencia en todas las políticas sectoriales. Y es que el medio ambiente se define jurídicamente como: “El entorno natural merecedor de protección jurídica con la finalidad de transmitirlo a generaciones futuras. El Derecho a su disfrute y el deber de su conservación está reconocido constitucionalmente como Derecho y deber de sus ciudadanos. Constitucionalmente también se establece la obligación de los poderes públicos de velar por la utilización racional de los recursos naturales y de defender y restaurar el medio ambiente” (art. 45.const. y STC 26-6- 95).

El reto de los Registradores de la Propiedad consiste fundamentalmente, como veremos, en colaborar con la Administración para superar las asimetrías de la información que se producen en esta materia. Se trata de dar a conocer al posible adquirente de una finca no sólo su situación jurídica sino también su situación medio ambiental “estado de salud”: contaminación, impacto ambiental, reforestación, cumplimiento de sanciones...).

Por otra parte, la publicidad registral, que puede plantear las relaciones entre medio ambiente y Registro de la Propiedad. Sobre todo, si entendemos el Registro como una Institución de Derecho Privado a cargo de Juristas y la protección del medio ambiente como una cuestión propia de sectores ecologistas y, por tanto, más propia de políticas públicas. Sin embargo, el enorme dinamismo del mundo en el que vivimos aproxima sectores que tradicionalmente estaban separados. Instituciones que se mantenían al margen de este tipo de necesidades sociales, hoy pueden ser instrumentos idóneos para dar una información veraz, actualizada, ordenada y sistemática de las limitaciones medio-ambientales sobre el territorio. El aumento de información en el tráfico inmobiliario –tanto cuantitativa como cualitativa y facilitar su acceso contribuye poderosamente a la consolidación de una conciencia ambiental.

El Registro de la Propiedad, como veremos, cuenta con recursos humanos, jurídicos y tecnológicos suficientes para introducir progresivamente las limitaciones medioambientales que afectan a la finca ayudando con su publicidad a reforzar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario y, por tanto, la paz social. Tenemos, por tanto, el deber de utilizar la mejor tecnología existente y destinarla a la protección medio ambiental, pues no vale el desarrollo económico a cualquier precio, sino que el progreso de un país debe estar presidido por el orden, por la sostenibilidad. Por ello, cada vez más, los países incluyen entre sus prioridades la protección ambiental, debido, entre otras cosas, a que las nuevas técnicas nos permiten una utilización más racional de los recursos naturales. Son múltiples los factores de índole práctico que exigen una mayor protección e información medio ambiental en el tráfico jurídico inmobiliario. Entre otros podemos distinguir:

1) Un extraordinario crecimiento demográfico en determinados lugares del planeta en condiciones infrahumanas. Kofi Annan emitió un mensaje con motivo del Día Mundial del Ambiente (5 de junio de 2005) manifestando su preocupación sobre las frías cifras de que en los próximos 25 años casi todo el crecimiento demográfico tendrá lugar en las ciudades, en su mayor parte en los países menos desarrollados.” Para el 2030 más del 60 % de la población mundial vivirá en zonas urbanas, alertó. Un programa de urbanización tan rápido plantea problemas importantes desde la pobreza y el desempleo hasta la criminalidad y la drogadicción. Uno de cada tres habitantes de zonas urbanas vive en tugurios, y son demasiados los pueblos y las ciudades en crecimiento en que son escasas las salvaguardas medio ambientales y sin planificación. Advirtió, que, en vista de esta creciente concentración humana en las ciudades y los pueblos, el mundo no alcanzará el objetivo del milenio, a menos que la planificación ambiental se incorpore a todos los aspectos de la gestión urbana. Como alternativa la organización de las NN.UU propone crear ciudades respetuosas con el medio ambiente (Ciudades Verdes).

2) Intensificación de la competencia, lo que implica la necesidad de las grandes empresas de emitir gases contaminantes y residuos tóxicos para aumentar su productividad por las exigencias lógicas de una economía de mercado.

En Europa, la erosión del suelo, la acidificación, la contaminación por metales preciosos, plaguicidas, contaminantes orgánicos, nitratos, fosfatos, compactación del suelo, salinización, encharcamiento... esta en continuo crecimiento.

- 3) Hoy se produce más riqueza, pero también muchos más hombres quieren participar en su distribución. Lo cual dificulta saber exactamente el número de patologías medio ambientales que se están produciendo para mejorar el “nivel de vida” de unos pocos en perjuicio de la” calidad de vida” de todos.
- 4) El clima moral de la sociedad ha cambiado radicalmente lo cual es negativo siempre que ello implique una irresponsabilidad y falta de compromiso en temas medio ambientales.
- 5) Un mayor número de fincas sujetas a este tipo de limitaciones. En septiembre de 2001, por ejemplo, se firmó la “Declaración de Lille” en la que se refleja la decisión de desarrollar por parte de los países y regiones europeas, con el apoyo de la Unión Europea y de la Asociación Europea de Vías Verdes una “Red Verde Europea” reservada a desplazamientos no motorizados y basado, como elemento principal, en las Vías Verdes y Vías Pecuarias, en combinación con otras estructuras viarias. Este Proyecto REVER- MED (Red verde mediterránea) tiene como objeto desarrollar una Red Verde de más de 10000 Km. a través de Portugal, España, Francia e Italia. A España le corresponden 4538 Km. Existe también el Proyecto REVER- AMNO cuyo objeto es el mismo, pero sobre regiones y áreas metropolitanas del Noroeste de Europa. En la actualidad se está trabajando para que la información registral incluya las también las Vías Pecuarias.
- 6) Agotamiento, sobre todo en las grandes ciudades, del suelo construible debido fundamentalmente a la expansión generalizada del fenómeno inmobiliario, lo que acrecienta el riesgo de construir y celebrar transacciones sobre un suelo de dudosa calidad medio ambiental. Por ejemplo, recalificación urbanística de suelo destinado anteriormente a uso industrial.
- 7) Una información medio-ambiental inexistente en el tráfico jurídico inmobiliario.
- 8) Consolidación del crédito hipotecario como elemento clave de nuestro sistema económico-financiero.
- 9) Según manifiestan autores como Martínez Calcerrada, “tradicionalmente los bienes ambientales han sido considerados como cosas comunes y, por consiguiente, gratuitas, lo que ha provocado, tanto en los productores como en los consumidores un ilimitado y desordenado uso de los mismos, que ha dado lugar a alteraciones externas determinantes de la crisis ambiental”.

En definitiva, hay que avanzar en un mejor ordenamiento territorial y una mayor transparencia en la propiedad de la tierra y sus limitaciones, para ello es necesario el establecimiento de normas y leyes ambientales que racionalicen en mayor o menor medida el uso de los recursos naturales.

A esta idea responde la conclusión número 4ª párrafo 2 y 3 del III Encuentro de Derecho Registral celebrado en Santa Cruz de la Sierra (Bolivia) los días 2 al 6 de mayo de 2005 cuando dice:” La aplicación de las tecnologías posibilita que se hagan constar en el Registro toda clase de datos relacionados con los Derechos y los fines sobre los que recae, y consecuentemente la publicidad comprenda la totalidad de la información territorial acerca del dominio inscrito. El requerimiento imprescindible para que el Registro pueda convertirse en un **centro de información de datos**, no solo jurídicos sino también urbanísticos y medio ambientales que afecten a las fincas, mediante la creación de unas bases gráficas que permitan su correcta ubicación e identificación.” Por estas razones, entiendo, hoy más que nunca se hace necesario, a través de la correspondiente modificación legislativa, ofrecer al consumidor un alto nivel de información sobre la situación física y jurídica de la finca que pretende adquirir, pues sería una irresponsabilidad admitirlas en el tráfico jurídico inmobiliario sin un conocimiento exacto de su situación medio-ambiental. La información registral debe ampliar su ámbito al “**estado de salud**” de la finca.

Tres dimensiones de protección

El Registro de la Propiedad puede satisfacer perfectamente estas necesidades atendiendo a sus tres concepciones tradicionales señaladas por Roca Sastre:

Como Institución.

Como Oficina Pública.

Como Conjunto de libros.

Institucionalmente, el Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o la anotación de los actos y contratos relativos al dominio de los inmuebles y demás derechos reales establecidos sobre los mismos, según el artículo 1.1 de la Ley Hipotecaria, contribuyendo de forma decisiva a suministrar seguridad jurídica (art.9.1 CE) al tráfico inmobiliario. Por los factores anteriormente expuestos hoy más que nunca el tráfico inmobiliario necesita de un presupuesto: Certidumbre. La incertidumbre y el desorden produce falta de progreso para cualquier país. La publicidad registral, por el contrario, dota de certidumbre y orden a las

relaciones jurídicas, pues la misma implica una presunción de veracidad proporcionando la *verdad oficial*. Su finalidad primordial es dar seguridad al que adquiere algún derecho sobre bienes inmuebles. El adquirente tiene la certeza de que lo publicado por el Registro es la verdad oficial y como titular queda plenamente protegido por ella. (registro de fe pública). La inscripción en el Registro tiene importantes efectos jurídicos derivados de la aplicación correcta por parte del Registrador de los principios hipotecarios, los cuales son de indudable eficacia en la configuración de políticas públicas. Esto implica para un Estado de Derecho unos beneficios significativos que, considero, son los siguientes:

Facilita el crédito territorial.

Asegura el cobro de los impuestos a través de las oficinas liquidadoras.

Agiliza la ejecución de las resoluciones judiciales.

Controla el crecimiento urbanístico de las ciudades.

Vela por el cumplimiento de la normativa agraria.

En definitiva, reconoce y protege jurídicamente la propiedad privada y hace posible el cumplimiento de su finalidad social de la misma, en concordancia con el artículo 33 de la Constitución Española, cuando dice “Se reconoce el Derecho a la propiedad privada y a la herencia. La función social delimitará el contenido de estos derechos”.

No veo, por tanto, obstáculo para que igualmente garantice el cumplimiento de la normativa medio ambiental y la publicidad registral se amplíe este tipo de limitaciones.

Ámbito material: objeto

Uno de los problemas más importantes que plantea el medio ambiente es la naturaleza jurídica de las limitaciones que recaen sobre la propiedad. La doctrina discute si realmente estamos ante servidumbres, límites, limitaciones o delimitaciones. La cuestión no es pacífica, aunque hay cierta tendencia a considerarlas como: límites institucionales de interés público por razón de su destino (igual que las urbanísticas).

En cualquier caso, lo que sí está claro es su origen legal, por lo que, siguiendo la clasificación de CHICO y BONILLA estaríamos dentro de los Derechos que no necesitan ser inscritos por tener una publicidad superior a la que el Registro le puede proporcionar. Sin embargo, ello no implica que no puedan ser inscritas y que la falta de inscripción implique la inexistencia de las mismas (inoponibilidad).

Por su parte, Tribunal Constitucional en S del 26-6-1995 analiza de donde puede provenir la perturbación de ese entorno social o ese medio ambiente y, por tanto, cual puede ser la estructuración del ilícito. Lo que determina el funcionamiento de la tutela ordenadora “el medio ambiente, tal y como ha sido descrito, es un concepto nacido para reconducir a la unidad los diversos componentes de una realidad en peligro. Si este no se hubiera presentado resultaría inimaginable su aparición por meras razones teóricas, científicas o filosóficas ni por tanto jurídicas.

Los factores desencadenantes de ese peligro o agresión, han sido y son:

1. La erosión del suelo.
2. Su deforestación y desertización.
3. La contaminación:
 - a) de las aguas marítimas, fluviales, y subálveas;
 - b) de la atmósfera por efecto pernicioso de los humos, emanaciones, vertidos y residuos.
4. La extinción de especies enteras o la degeneración de otras.
5. La degradación de la riqueza agrícola, forestal, pecuaria, o piscícola.
6. La contaminación acústica y tantas otras manifestaciones que van desde lo simplemente incomodo a lo letal, con una incidencia negativa sobre la salubridad de la población en la inescindible unidad psicosomática de los individuos”

Los daños que se producen como consecuencia de aquellas actuaciones pueden ser de dos tipos:

- A. Corporales, referidos fundamentalmente al fallecimiento, enfermedades y lesiones.
- B. Materiales, menoscabos patrimoniales que se producen en el patrimonio de una persona como consecuencia del siniestro.

El perjuicio se puede manifestar tanto en el” lucro cesante” como en el “daño emergente”, y el objeto del mismo puede ser; la integridad de la persona agredida, la conducta social, y la propiedad privada.

Es precisamente este último, en el que tiene un mejor encaje la tutela del medio ambiente, pues la propiedad privada sufre la mayoría de las agresiones que se producen en este campo. No obstante, siguiendo a Luis Martínez- Calcerrada podemos distinguir varias clases de propiedad privada:

Propiedad inmobiliaria. Dentro de la propiedad privada es una especie básica que se descompone en propiedad rústica o urbana, según se refiera a predios campesinos o, predios derivados de las construcciones o, edificaciones idóneas para su habitabilidad o aprovechamiento distinto de lo que es la explotación agraria de cualquier predio rústico. Este tipo de propiedad se ve afectada por tres tipos de agresiones:

- materiales. Son; los derivados de la erosión del suelo, de su deforestación y desertización, la extinción de especies enteras o la degeneración de estas y la llamada degradación de la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola.
- atmosféricas. Proviene de la alteración de la atmósfera envolvente de esa propiedad y que producen efectos perniciosos por la expulsión de humos, emanaciones u otros vertidos o residuos.
- contaminantes. Se refieren a aquellos efectos nocivos que se producen por el despliegue de una actividad, y causan un efecto damnificante a la propiedad. Dan lugar a la responsabilidad objetiva basada en el principio de “quien contamina paga (polluter pays).

Como oficina registral, el Registro de la Propiedad tiene una sede geográfica. Debe estar instalada en la capital del distrito hipotecario, que normalmente coincide con las cabezas de partido judicial, que políticamente se haya establecido por el Ministerio de Justicia, a propuesta de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

La competencia de las mismas es territorial como se desprende del artículo 2.2 de la ley hipotecaria cuando dice:” las expresadas inscripciones o anotaciones se practicarán en el la competencia de la oficina registral. La competencia territorial, al igual que en Brasil, fortalece enormemente la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario. Es la característica más importante, pero existen más:

1° Estas oficinas están interconectadas para facilitar el acceso a la información dotando de mayor agilidad y seguridad al tráfico. La integración tiene su origen en la Ley 24/ 2001.

2° Participación aproximada de 16000 personas en su gestión (1000 son Registradores y 15000 empleados)

3° Un número de 885 oficinas registrales repartidas por 500 localidades de toda la geografía española.

4° Finca registral con un número y unos datos exclusivos y excluyentes, que le atribuyen lo que se ha denominado el “DNI” de la finca.

5° Informaciones veraces sobre el tráfico jurídico recogidas, a través de diferentes asientos registrales, en casi 990.000 tomos registrales con un total de más de 500 millones de páginas en la actualidad digitalizados por la Empresa Soluciona cuyo coste ha sido sufragado por el Colegio de Registradores en su totalidad lo que ha supuesto una inversión de 30 millones de euros en tres años y medio

6° Los gastos necesarios para la instalación, funcionamiento y conservación de los Registros, conforme al principio de autofinanciación, son de cargo del Registrador, el cual responde del perfecto funcionamiento de la misma y de su adaptación a las nuevas necesidades propias de la Sociedad de la Información (geo-base, geo-valor, firma electrónica, intranet, publicidad formal por internet en menos de 24 horas...) Todo esto implica una serie de ventajas como son las siguientes:

Simplificación de trámites y eliminación de tortuosas esperas para el ciudadano.

Modernización de los criterios de gestión.

Disminución de los costes transaccionales y reducción a medio plazo del soporte- papel una vez que se consolide el documento electrónico. (lo cual es también interesante en la protección del medio ambiente)

Rapidez de acceso a una información actualizada, ordenada y veraz sobre el territorio a través de Internet, como es el caso de FLOTI y FLEI.

En definitiva, facilita que la Administración controle la ordenación del territorio y se dirija por medio de la titulación formal procedente (Art.3 LH) al titular de una oficina indicándole que en un determinado territorio incluido dentro de su distrito hipotecario se ha producido o se está produciendo cualquiera de las agresiones indicadas anteriormente y establecer sus consecuencias jurídicas. El Registrador, una vez calificado el documento y practicado el asiento correspondiente tiene que poner en conocimiento de los usuarios la correspondiente información medio-ambiental de la finca a través de los medios de publicidad formal del registro de la propiedad.

Para B. Arruñada las oficinas registrales funcionan, en la práctica, como lo hacen los “centros de costes” de una gran compañía: su responsabilidad alcanza sólo a la organización de los

recursos, no a las variables comerciales como ocurre, por el contrario, con los “centros de beneficios”.

En la actualidad existen una serie de oficinas piloto que trabajan en este tema en virtud de los Convenios celebrados entre el Colegio de Registradores (Decanatos territoriales) y las CCAA correspondientes. Entre estas oficinas podemos destacar: Mataró, Tacoronte, Priego de Córdoba...

Conjunto de libros

Siguiendo a J. Delgado por las relaciones existentes con el Registro de la propiedad inmobiliaria las más importantes son.:

1º Por ser agresiones o divisiones materiales que pueden acceder al Registro han de ser conocidas en tráfico jurídico inmobiliario.

a) Por división de terrenos (Arts. 24 y 25 de la L. E. A de 4 de julio de 1995)

b) Suelos Contaminados (Arts. 27 y 28 de la Ley de Residuos de 21 de abril de 1998)

c) Declaración de Impacto Ecológico en los proyectos de actuación territorial en los espacios naturales protegidos canarios... (Art. 26 del Real Decreto Legislativo de 8 de mayo de 2000).

2º Por encerrar un procedimiento de deslinde de terrenos públicos o privados o/e inmatriculaciones que el Registrador ha de controlar y publicar:

a) Procedimiento de deslinde de bienes patrimoniales (Arts 50 y ss de la Ley de Patrimonio.

b) Procedimiento de deslinde de bienes demaniales correspondientes a:

1º. Dominio público marítimo terrestre (Arts. 11 y ss de la Ley de Costas)

2º. Montes Públicos (Art 21 de la Ley de Montes)

3º. Vías Pecuarias (Art. 8 de la Ley de Vías Pecuarias)

c) Procedimiento de inmatriculación y exceso de cabida de fincas colindantes con:

1º Montes (Art 22 de la ley de Montes)

2º Costas (Art. 15 y 16 de la ley de costas)

3º Por implicar medidas de carácter preventivo o represivo que el Registro ha de publicar:

1º Inicio de los expedientes de disciplina medio-ambiental (Art. 56 y ss del RHU.)

2º Imposición de obligaciones (Art. 73 RHU)

3º Imposición de Sanciones. 4º Interposición de demanda contra actos de la Administración en materia medio-ambiental.

4º Por tratarse de aprovechamientos especiales o usos privativos del dominio público obtenido por autorización o concesión administrativa (Art. 15 de la Ley de Montes y de la Ley de Aguas.

Estas situaciones accederán al Registro a través de documentación (, Art. 3 LH) en cuya virtud se practicarán los asientos registrales que examinaremos a continuación. (Art. 41 RH) una vez calificada por el Registrador. (Art. 18 LH)

Las limitaciones medio-ambientales: asientos registrales. efectos y duración

1º-Notas Marginales. -Supuestos: Suelos contaminados, Declaración de Impacto Ecológico, Repoblación forestal, Deslinde de Terrenos, imposición de sanciones y obligaciones en expedientes administrativos de disciplina ambiental.

Efectos: el adquirente tiene conocimiento (publicidad noticia) de la situación medioambiental de la finca por el simple hecho de consultar el Registro. La no extensión de la nota no implica que no exista la limitación medio-ambiental. - Duración: Vigencia indefinida, salvo excepciones - Regulación: Este tipo de asiento recogido en la enumeración genérica del artículo 41 del RH encuentra su concreción en los artículos 73 y 74 del RD de 4 de julio cuando se trata de limitaciones urbanísticas.

2º- Inscripción.

- Supuestos: Deslindes de bienes patrimoniales, demaniales, vías pecuarias, Inmatriculaciones de terrenos colindantes, Excesos de Cabida, Expropiaciones, Aprovechamientos especiales o usos privativos del dominio público

- Duración: Indefinida, salvo en el caso de las autorizaciones y concesiones en cuyo caso depende de la caducidad de estas.

- Efectos: La protección que aquí brinda el Registro es absoluta, estemos o no ante terceros protegidos por el artículo 34 de la ley hipotecaria.

3º Anotación Preventiva: (nota de expedición de certificación)

-Supuestos: Iniciación de los expedientes de disciplina urbanística, demandas interpuestas en procedimientos civiles o contenciosos-administrativos.

-Efectos: Enervación de la fé pública registral y conversión en inscripción definitiva de la resolución recaída en el procedimiento con cancelación de los asientos posteriores.

-Duración: - 4 años prorrogables por uno más - 4 años prorrogables por iguales periodos

-Regulación: Art 42.1 LH, 139 RH, 56 y ss del RD 1997.

El registro de los derechos de emisión de gases de efecto invernadero

Se está transmitiendo la idea (no sé si demasiado certera) de que el calentamiento global del planeta influye directamente en determinados desastres naturales, entre ellos el incremento de los huracanes, tifones. Por lo que, debido a su trascendencia, haré una breve exposición sobre la comercialización de los derechos de emisión de CO₂ y su inscripción en el Registro. El Protocolo de Kyoto se adoptó en 1997 en el marco de la tercera conferencia de las Naciones Unidas sobre el Cambio Climático. La importancia del Protocolo radica en que, precisamente, establece límites a las emisiones de gases de efecto invernadero en los países industrializados y paliar con ello el calentamiento global. En virtud del protocolo la Unión Europea se comprometió a reducir sus emisiones de seis de esos gases de efecto invernadero en un 8% durante el periodo entre el 2008 y 2012 en comparación con sus niveles del año 1990. Para que resultase menos onerosa su aplicación admitió una serie de "mecanismos de flexibilidad" entre los cuales está la comercialización de los Derechos de Emisión convirtiéndose estos en activos económicos de la empresa. Por tanto, en la actualidad las empresas pueden comercializar con las cuotas de emisión que previamente le han sido asignadas por las Autoridades de su Estado. Estas cuotas se denominan "contingentes", "permisos" o "topes". Las empresas pueden superar las cuotas de emisión, previamente asignadas, bajo la condición de que encuentren en el mercado otras empresas que hayan emitido una cantidad de gases inferior a la que le corresponde y que, por consiguiente, puedan y estén dispuestas a transmitir sus cuotas sobrantes.

El SECE (SISTEMA EUROPEO DE COMERCIO DE EMISIONES) se constituyó mediante la publicación de la Directiva 2003/87/CE sobre comercio de emisiones de CO₂, que fijó para el uno de enero de dos mil cinco el comienzo actividades del mercado. El 27 de octubre de 2004 se publicó la directiva 2004/101 conocida como la directiva "de enlace" pues tiene por objeto armonizar el SECE con el sistema de protocolo de Kioto. La directiva SECE fija:

- 1º. Tanto el reparto de emisiones entre los distintos países a través de los planes nacionales de asignación(PNA), como sanciones en caso de incumplimiento,

2º El Registro de los Derechos de emisión, el cual implica:

A) Imponer a los titulares de las instalaciones emisoras contar con un permiso que autorizará un cierto nivel de emisión con obligaciones correlativas de seguimiento y notificación de las

emisiones a un organismo nacional de registro de derechos de emisión. Estos Registro están intercomunicados con un administrador central, el Registro Europeo de Obligaciones Contaminantes (EPER), que comprobará que no se dan irregularidades en las transferencias de los derechos de emisión entre países.

B) Los derechos de emisión concedidos por los planes nacionales de asignación serán transmisibles y los estados miembros deben verificar los datos sobre las emisiones notificados por los titulares de instalaciones residentes en su territorio. Si la verificación no es satisfactoria, o si el administrador central notifica alguna irregularidad en las transacciones, se impedirá ese titular nuevas transferencias de derechos de emisión.

C) Este Registro, en definitiva, tendrá una base de datos electrónica que le permitan realizar el seguimiento de la expedición, titularidad, transferencia y cancelación de los derechos de emisión, garantizando igualmente el acceso del público a la información, como la confidencialidad y el respeto de las obligaciones derivadas del protocolo de Kioto.

D) Este Registro de Derechos de Emisión de CO₂, abre la puerta a un mercado que se valora en unos 10.000 millones de euros. Esto obliga a abrir 819 cuentas correspondientes a otras tantas instalaciones y que suman 175 millones de toneladas de CO₂ que España tiene asignadas. La asignación por trienio 2005 a 2007 es de 500 millones de toneladas. A partir de ahora cada compañía tiene asignados unos derechos de emisión los cuales deben anotarse en el Registro Nacional de Derechos de Emisión de Dióxido de Carbono (CO₂).

Infraestructura que puede ser asumida por el Colegio de Registradores sobre la base de contar, como dijimos anteriormente, con recursos humanos, materiales y tecnológicos suficientes para dotar de seguridad jurídica a lo que algunos han denominado “el comercio del aire caliente”.

En necesario concluir que este triple ámbito en el que se mueve el Registro de la Propiedad (institución, oficina, conjunto de libros) facilitaría enormemente a la Administración de un país, en el ejercicio de sus políticas públicas, controlar la ordenación del territorio, su legalidad y dotar de una mayor y mejor transparencia a la tenencia y propiedad de la tierra lo que contribuye decisivamente no solo a la seguridad jurídica sino también al orden y progreso de una nación.

Asimismo, la existencia de Instituciones de carácter jurídico que se preocupen en la actualidad por la protección del medio ambiente aporta una mayor racionalidad en el uso de los recursos naturales.

La publicidad registral de las limitaciones medio ambientales beneficia a todos, pues, aunque pueden existir intereses económicos en mantenerlas ocultas, es cierto, que el transmitente de hoy (no desee la publicidad) sea el adquirente del mañana (que quiera conocerlas).

Finalmente, la excesiva y descontrolada urbanización sobre todo en las ciudades capitales ha supuesto la desaparición de la vegetación propia de la zona sustituidos por el cemento.

5. Propuesta

Bases y lineamientos jurídicos que permitan el avance de la acción notarial con relación a la protección del medio ambiente

5.1. Introducción

La propuesta se traduce en una serie de lineamientos jurídicos que permitan optimizar la acción notarial con relación a la protección de medio ambiente, en principio si es importante revelar o visibilizar la dimensión ambiental de la función notarial y la responsabilidad ambiental del Notario; y por otro lado no se desea llevar la polémica científica, política e ideológica del problema ambiental al santuario de la función notarial.

Lo anterior solamente es posible si percibimos que lo ambiental llega al notariado por lo vía de la ley y por vía de los instrumentos públicos en los cuales se afecta alguna función o recurso ambiental jurídicamente tutelados. Es decir, lo ambiental es parte de la técnica notarial en la medida en la medida que se desarrolla la legislación ambiental que afecta o puede afectar los instrumentos públicos.

Asimismo, lo ambiental también se manifiesta en la responsabilidad del Notario, que no se limita a autorizar y crear instrumentos públicos, sino que el Notario asume una “función profesional” en la cual guía voluntades y, por consiguiente, debe asumir la responsabilidad por tal guía. Actualmente es inadmisibles que el Notario de la espalda al derecho ambiental pues este genera cada vez más obligaciones y derechos para las personas, los contratantes y muchas de ellas se plasman en el instrumento público, lo cual es necesario la implementación del PINGRA, para establecer un mecanismo técnico-jurídico que involucre al notario.

Estructura para el Protocolo PINGRA

Denominación: Protocolo de Intervención Notarial para la Gestión del Riesgo Ambiental (PINGRA).

Objetivo del Protocolo: Establecer un mecanismo técnico-jurídico para que el notario actúe como garante preventivo en actos que involucren activos ambientales.

Fases del Protocolo:

Fase 1: Calificación Ambiental de Fondo: Verificación de la licitud ambiental del objeto del contrato (ej. no sobreposición con áreas protegidas).

Fase 2: Deber de Consejo Ambiental: Información obligatoria a las partes sobre pasivos ambientales y licencias necesarias.

Fase 3: Formalización y Cláusulas Verdes: Inserción de cláusulas de responsabilidad ambiental en la escritura matriz.

En resumen, estas notas no son una discusión del problema ambiental y del derecho ambiental, son, eso sí, intentos de cómo explorar esos dos fenómenos afectan crecientemente al ente, al instrumento público y en general la responsabilidad del Notario quien como profesional guía y aconseja a las personas.

5.2. Bases teóricas de la acción notarial

5.2.1. El Notario más allá de la función fedataria

El Notario es el profesional del derecho encargado de una función pública consistente en recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes, redactando los instrumentos adecuados a ese fin y confiriéndoles autenticidad, conservar los originales de éstos y expedir copias que den fe de su contenido.

El notariado, es una disciplina instrumental en la medida que la definición previa sea cierta pues en el núcleo de dicha actividad se encuentra la voluntad de las partes y esta voluntad viene teñida por otras ramas del derecho.

Si las partes desean trasladar el dominio de un inmueble la forma de dicha traslación la aportará el Derecho Notarial, pero estará regulado en su esencia por el Derecho Civil, otro tanto sucede si las partes desean fundar una sociedad anónima.

Acreditar su supervivencia o celebrar un contrato de prospección de la biodiversidad. En todos ellos diferentes ramas del Derecho regulan lo sustantivo mientras el Notario conduce a las partes, una vez recibida e interpretada su voluntad hacia la confección de un instrumento público, pero no cualquier instrumento público, sino al instrumento que sea más “adecuado al fin” que buscan las partes.

Si el Notario no se conduce con diligencia generará daños a los intereses de las partes, si su consejo es impropio –sin importar si es por ignorancia o mala fe- la responsabilidad de que las partes no logren la forma legal apropiada a sus formas legales apropiadas a sus fines es, enteramente, del Notario.

Cuando el Notario “escucha” trata de conocer todas las circunstancias que le puedan dar oportunidad de entender la inquietud de las partes y sus alcances.” En el tema que nos ocupa debe entender las implicaciones y alcances ambientales de la voluntad de las partes.

Una vez el Notario ha escuchado debe proceder a “interpretar”, es decir trata de descubrir el motivo profundo de las partes para ver si es posible “satisfacerlos dentro del ámbito jurídico.” Esta es la actividad más importante del Notario en este tema, recordemos que el Notario es un “profesional del Derecho” por lo que esa satisfacción en el ámbito jurídico está determinada por el derecho sustantivo y no el Notarial, el Notario debe asegurar que la voluntad de las partes, según la naturaleza del negocio, satisface los requerimientos legales de su respectiva rama del Derecho.

¿Sabemos cuáles son los requisitos legales ambientales para los instrumentos los instrumentos públicos normales? ¿Conocemos los nuevos negocios legales de naturaleza ambiental que exigen nuevos instrumentos notariales o adaptaciones importantes de los viejos instrumentos? ¿Podemos aconsejar bien a las partes en este punto?

Un dato que puede ayudarnos, en términos generales, a responder a esas preguntas: La mayor cantidad de multas y otro tipo de sanciones por incumplimientos legales de las empresas y las personas provienen de las siguientes fuentes:

- 1) Incumplimiento legal tributario,
- 2) incumplimiento legal laboral y
- 3) incumplimiento legal ambiental.

En la mayoría de casos por violaciones de deberes formales o por incumplimiento de requisitos esenciales en los instrumentos que se deben manejar –entre ellos los entre ellos los instrumentos públicos- Por otro lado, la mayoría de contratos sobre temas ambientales realmente relevantes: 1) prospección de la biodiversidad, 2) pagos por servicios ambientales.

5.2.2. El argumento ambiental

En el mundo, y más concretamente todos y cada uno de los estados, tienen que enfrentarse a los problemas relacionados con el medio ambiente: el cambio climático, la escasez de fuentes de energía renovables y de materias primas, la destrucción del patrimonio natural (contaminación de los suelos, deforestación, empobrecimiento de las reservas de agua dulce).

Esta situación ha impactado enormemente al derecho en general y a todas las ramas del derecho en particular. Una serie de conceptos rectores y principios se han generada para orientar la conducta de las personas –notarios incluidos-, entre esos conceptos se encuentran el de desarrollo sostenible, urbanización controlada, medidas más adecuadas al fin ambiental, precaución y prevención.

Es por ello que “la actuación del notario como institución, pero también del notario como persona física, en el ejercicio de sus funciones como regulador y consejero, ocupa un lugar muy especial a la hora de poner en práctica una política de desarrollo sostenible y de urbanización controlada.”

En la actualidad la protección del medio ambiente ha pasado a un primer plano en una sociedad como la nuestra debido a que después de abordar el proceso de industrialización y urbanización padece la destrucción del medio natural en el campo y la ciudad.

Hoy por hoy los desafíos al notariado “... deben centrarse en la protección de las personas menos desfavorecidas socialmente o con vulnerabilidades y fundamentalmente el medio ambiente”.

También es importante hacer notar, no solo la crisis ambiental que nos demanda, como notarios, tomar una acción decidida, por medio de la práctica notarial, en la defensa del ambiente y en la prevención del daño ambiental. Ésta solo es la faceta reactiva del problema. En el lado proactivo han ido surgiendo una serie de “instrumentos legales” para la conservación, manejo y desarrollo de la naturaleza. Se trata de un nuevo derecho ambiental que escapa a los límites del derecho ambiental tradicional.

Por ejemplo la conservación privada se da entre personas ajenas a los poderes públicos y sobre bienes de propiedad privada, en ellos el Notario debería ser un actor de primer orden pues dicho tipo de conservación privilegia el derecho privado y “las figuras de derecho privado que se utilizan con este propósito son contratos o convenios en los que no interviene el Estado, sino la simple voluntad de los propietarios de dichos predios, por ejemplo, un arrendamiento, comodato, una servidumbre, etc

También hay novedosas formas contractuales como las servidumbres ecológicas, los fideicomisos de conservación, contratos de bio-prospección, el pago por servicios ambientales.

Este es el nuevo contexto que el notario debe abordar de manera responsable. Este contexto tiene dos dimensiones esenciales: 1) El riesgo ambiental subyacente a las transacciones entre las partes y 2) Las nuevas áreas a las que el Notario debe contribuir con su creatividad y con las herramientas del ejercicio notarial.

5.2.3. Principios introductores

El Notario, ante la obvia crisis ambiental debe incorporar al menos dos principios nuevos a su práctica notarial: 1) El principio precautorio y 2) el principio de prevención.

Al ser los mismos abstractos pues ellos contienen “razones” para actuar en uno u otro sentido más que obligaciones de obtener un resultado concreto. Estos principios son las bases, que conllevaran obligaciones de resultado, son construidas.

Abordando ahora los dos principios que se propone para el ejercicio de la función notarial:

El principio precautorio

Este principio precautorio debería tener el poder de revolucionar todo el Derecho o de ser francamente un principio revolucionario del orden legal establecido.

En efecto este principio precautorio o de la “evitación prudente” no debe constituirse en un discurso político ambiental a la legislación ambiental del estado. Puede extenderse al derecho privado y a otras ramas de los intereses humanos (los intereses difusos, por ejemplo) y se invoca para proteger la vida, la salud y a los consumidores, entre otros.

Lo fundamental es hacer una reinterpretación de este principio para adecuarlo a la práctica notarial: Cuando las partes deseen formalizar un negocio, en un instrumento público, el Notario deberá buscar la información pertinente para identificar, en la medida de sus posibilidades, cualquier riesgo o peligro de daño riesgo irreversible, para las personas o el ambiente, que no pueda ser atendido con eficiencia económica y técnica; en cuyo caso, aún a falta de información técnica y científica suficiente, deberá informar a las partes y sugerir la modificación o suspensión del negocio.

Como conclusión se infiere que este principio ordena tomar todas las medidas que permitan, con base en un costo en un costo económico y social aceptable, detectar y valorar el riesgo, reducirlo a un nivel aceptable y si es posible eliminarlo. También obliga a informar a las personas implicadas acerca del riesgo y de tener en cuenta sus sugerencias acerca de las medidas a adoptar. La correcta aplicación de este principio presupone que los efectos potencialmente peligrosos han sido identificados, pero la evaluación científica no permite determinar el riesgo con suficiente certeza. El procedimiento de toma de decisiones para el manejo de esos riesgos debe ser transparente e incluir, desde el inicio, todos los intereses

involucrados. Las medidas fundadas en el principio precautorio, de naturaleza reversibles y revisables, deberán ser proporcionales al nivel de protección elegido; estar basadas en los posibles beneficios y los costos de la acción y la inacción; además someterse a un continuo proceso de revisión a la luz de las nuevas evidencias científicas.

El principio de prevención

Se tiende a confundir y a veces homologar el principio precautorio con el principio preventivo. Pese a ello hay una diferencia esencial entre ambos: ante una posibilidad incierta o hipotética de daño cabe aplicar el principio precautorio; mientras que ante la certeza del riesgo o del daño potencial cabe el principio preventivo.

Podríamos reformular el principio preventivo, para ser usado en la práctica notarial, de la siguiente manera: Cuando las partes deseen formalizar en un instrumento público un negocio en el cual los riesgos son ciertos y medibles, el Notario deberá ponderar las alternativas para gestionar el riesgo que se presenta para las personas o el ambiente, documentando, en la medida de lo posible, en el instrumento público aquellas medidas de mitigación que sean más eficientes económica y técnicamente; en no existan tales medidas o sean inviables deberá informar a las partes y sugerir la modificación o suspensión del negocio.

Si el notario procede usando cada vez más y de mejor manera estos principios en la práctica notarial, prestará un enorme servicio a las partes y a la sociedad. Sin embargo, algunas veces no se trata de que haya un riesgo en el negocio que las partes quieren celebrar, más bien se trata que el negocio de demasiado novedoso y reta la concepción y práctica que tenemos con relación a los instrumentos públicos notariales.

5.2.4. Áreas de acción para los notarios en la protección ambiental

El medio ambiente y la protección de la naturaleza práctica que se inició recientemente y que los notarios comienzan a cobrar relevancia jurídica en el comercio internacional bajo diferentes formas producción más limpia, eficiencia ambiental, eco negocios entre otros. Un

ejemplo es la definición de “negocio verde” que está en propuesta en algunas organizaciones de mujeres empresariales. Dicha definición establece que un negocio verde es una “iniciativa económica que adopta un modelo de negocio ético mediante una forma de producir con calidad y consumir racionalmente; que genera ingreso, que sea responsable con el ambiente y no dañe la salud y bienestar de las personas.

En el marco de impulsar un notariado que responda de mejor manera a las nuevas demandas sociales, a la vez que vez que gestiona el riesgo ambiental, la anterior definición nos aporta lo que podríamos considerar elementos centrales para calificar el tema ambiental en los instrumentos públicos que autorizamos.

Cuando recibimos la voluntad de las partes debemos buscar interpretar los hechos para clarificar en qué medida el negocio propuesto es a) compatible con la legislación ambiental, b) es ético, c) es responsable con el medio ambiente, y d) no daña no daña la vida, salud y bienestar de las personas y las demás criaturas vivas del planeta.

Hay muchas nuevas oportunidades de poner el notariado al servicio de los intereses de las partes y ahora también, del ambiente.

Como ejemplos.

Bio-prospección

Dependiendo la legislación de cada país se pueden presentar contratos particular-Estado y particular-particular. Entendiendo como particular tanto a las personas naturales como a las personas colectivas.

La bioprospección es “el estudio de la diversidad biológica con el fin de descubrir recursos biológicos con fines comerciales. Con el avance de la ingeniería genética, la bioprospección se concentra en los genes de proteínas y principios procedentes de especies silvestre de los de los bosques tropicales, del suelo y los lagos. La bioprospección se concentra también en los conocimientos tradicionales ligadas a los recursos genéticos. Las transnacionales han encontrado que se necesita el 400% menos de la inversión en la investigación de los principios activos. Para apropiarse de estos conocimientos se organizan programas de conocimientos programas de "investigación", que emplean antropólogos, biólogos y etno-biólogos.”

En este tema el Notario debe adquirir conocimientos técnicos para que los contratos consignen los términos precisos de la ciencia, pero también la distribución de beneficios entre las partes.

Actualmente las empresas químicas y farmacéuticas, entre otras, se han dado cuenta que “la prospección biológica es mucho más efectiva si se acompaña conocimiento tradicional.

Situación agraria

Es importante que los notarios entiendan las dinámicas ambientales, agrarias y el problema de la tierra y aplicar soluciones de corto plazo y sin complejizar el problema y contribuir a su solución. En este sentido serviremos a los fines del derecho notarial.

Ejemplos abundan en el contexto regional, el Notario que ante la ruptura del tracto sucesivo de un inmueble por más de dos generaciones optó por regularizar la tierra mediante una titulación supletoria y con ello generó un fundo con dos números registrales o el notario que autorizó la compraventa de un inmueble que luego resulto estar en tierra propiedad del Estado y más grave aún, dentro de un área protegida.

Contratos de compraventa de especies protegidas (animales y vegetales) se han visto en la práctica notarial en otros países.

En aplicación de los principios de precaución y prevención el Notario se debe informar sobre el derecho agrario y el derecho ambiental que afecta a la tierra y a la biodiversidad.

Servidumbres ecológicas

Las servidumbres ecológicas son un instrumento que pretende complementar los esfuerzos que a nivel Latinoamericano realizan ONGs, dueños de tierras y gobiernos en la restauración y conservación de las áreas silvestres. En términos sencillos las servidumbres ecológicas son contratos en los cuales los dueños de propiedades privadas deciden, de forma voluntaria, planificar el uso futuro de su tierra, con el propósito de proteger sus recursos naturales.

También se ha dicho que la servidumbre ecológica es “el Acuerdo mutuo de voluntades en donde propietarios de predios acuerdan limitar el dominio de sus propiedades Con fines conservacionistas.” (Palacios, 2010)

En este punto el Notario debe hacer un ejercicio de creatividad para adaptar una de las figuras que heredamos del derecho romano a las demandas que el medio ambiente hace a toda la humanidad. Los contratos, aunque comparten la forma y contenidos generales de las

servidumbres tradicionales, también incorporan cláusulas de manejo de especies naturales, acceso a recursos y especies naturales, y beneficios novedosos. Adicionalmente se presenta el reto de las servidumbres ecológicas sin predio dominante.

Pagos por servicios ambientales

Los bienes y servicios que las personas obtenemos a partir de nuestro entorno natural se conocen como servicios ambientales (SA). Los servicios ambientales con los cuales estamos directamente vinculados son la provisión de agua, aire y alimentos, todos ellos de buena calidad, ya que son los principales requerimientos para la vida. Sin embargo, también existen otros servicios que son igualmente importantes, como es la protección es la protección contra desastres naturales como los incendios, el control de plagas o la recreación. Sin duda, existe una estrecha relación entre la calidad de los servicios ambientales y la calidad y mantenimiento de nuestra vida.

Como vemos, este es un enorme campo de acción para los Notarios porque siempre se tratará de un esquema de mercado en el cual una parte (detentadora o propietaria de los recursos) recibe de la otra parte (usuario de los servicios ambientales) un beneficio por conservar.

5.2.5. El Notario y su rol ambiental

Podemos afirmar que una importante parte del desarrollo sostenible reside en las buenas prácticas notariales (es decir en la aplicación de los principios precautorio y preventivo)

Su papel es crucial en la gestión del riesgo ambiental y en la creación de instrumentos públicos novedosos y adaptados a los nuevos negocios verdes.

El notario como persona física en su papel de consejero y enlace de las instituciones locales (facilita): la existencia de una red geográfica y el conocimiento del terreno que convierten al notario en un protagonista privilegiado para los municipios a la hora de dictar normas de urbanismo (y ambiente), para realizar nuevos equipamientos colectivos (depuradoras, instalaciones industriales...) (...) También ayuda a mejorar las inversiones de los particulares a favor del desarrollo sostenible están condicionadas en gran medida por la certeza de la

validez de los títulos de propiedad. El desarrollo urbano, la densificación de los suelos y la gestión de los recursos naturales resultan imposibles si no se conocen perfectamente los derechos de propiedad y, en general, los derechos reales. Demostración de los beneficios económicos para todos los agentes del país en general.

El Notario como tercero de confianza entre las partes debe asegurar que ellas conocen y aplican la legislación ambiental, es decir que debe tener” Conocimiento de la regla de derecho y control a priori de la aplicación correcta de la normativa (conocimiento, en materia de urbanismo, de normas ligadas al medio ambiente, como las de saneamiento, etc.”

Por ello la elección y confección de los instrumentos públicos más adecuados y confiables (a veces su invención) contribuye a la buena fe, la confianza y el desarrollo armónico de la sociedad.

5.2.6. Funciones del Notario Público en materia del medio ambiente

Los Notarios Públicos tienen funciones poco estudiadas en materia del medio ambiente a las que dedicaremos las próximas líneas.

El Notario Público y el agua.

El agua dentro de los límites de territorio boliviano según la CPE el art. 373, párrafo I El agua constituye un derecho fundamentalísimo para la vida, en el marco de la soberanía del pueblo. El Estado promoverá el uso y acceso al agua sobre la base de principios de solidaridad, complementariedad, reciprocidad, equidad, diversidad y sustentabilidad. Al efecto en su párrafo II. Los recursos hídricos en todos sus estados, superficiales y subterráneos, constituyen recursos finitos, vulnerables, estratégicos y cumplen una función social, cultural y ambiental. Estos recursos no podrán ser objeto de apropiaciones privadas y tanto ellos como sus servicios no serán concesionados y están sujetos a un régimen de licencias, registros y autorizaciones conforme a Ley. En su artículo 374 en su párrafo I. El

Estado protegerá y garantizará el uso prioritario del agua para la vida. Es deber del Estado gestionar, regular, proteger y planificar el uso adecuado y sustentable de los recursos hídricos, con participación social, garantizando el acceso al agua a todos sus habitantes. La ley establecerá las condiciones y limitaciones de todos los usos. Asimismo, en su parágrafo III. Las aguas fósiles, glaciales, humedales, subterráneas, minerales, medicinales y otras son prioritarias para el Estado, que deberá garantizar su conservación, protección, preservación, restauración, uso sustentable y gestión integral; son inalienables, inembargables e imprescriptibles.

Ahora bien, el recurso hídrico al estar sujeto a un régimen de licencias, registros y autorizaciones conforme a Ley. Es claro que si la ley brinda esa responsabilidad al Notario Público debe cuidar el cumplimiento de la ley y además a explicar a las partes los alcances del contrato, especialmente las obligaciones que adquiere el nuevo concesionario.

El Notario Público y las áreas naturales protegidas.

Existe el concepto de área natural protegida que se puede entender en términos de la CPE en los siguientes términos:

Artículo 385. I. Las áreas protegidas constituyen un bien común y forman parte del patrimonio natural y cultural del país; cumplen funciones ambientales, culturales, sociales y económicas para el desarrollo sustentable. II. Donde exista sobreposición de áreas protegidas y territorios indígena originarios campesinos, la gestión compartida se realizará con sujeción a las normas y procedimientos propios de las naciones y pueblos indígena originaria campesinos, respetando el objeto de creación de estas áreas.

Los Notarios que intervengan en alguna escritura, acto, convenio o contrato sobre un bien donde exista sobreposición de áreas protegidas y territorios indígena originarios campesinos, la gestión compartida se realizará con sujeción a las normas y procedimientos propios de las naciones y pueblos indígena originaria campesinos debe hacerla valer en el instrumento en cuestión.

Esto porque dichas declaratorias implican derechos y obligaciones en materia ambiental en especial la ejecución del programa de restauración ecológica.

El Notario Público y la contaminación.

La contaminación es una realidad innegable que no es un problema privativo del Estado boliviano, aunque los países subdesarrollados y en vías de desarrollo son normalmente los que más sufren hoy incluso los países de primer orden ven a sus capitales bañadas en la suciedad.

Así que las líneas e ideas que aquí expresamos que nos pueden parecer lejanas en realidad podrían convertirse en obligaciones de los Notarios cada vez más comunes.

Al analizar las normas ambientales que el notario debería tener en cuenta tanto en la tarea previa a la documentación notarial de los proyectos como en la tarea de elaboración final del documento notarial, con el fin de cumplir con lo que manda las leyes y a los efectos de garantizar el derecho a vivir en un ambiente sano y equilibrado. El resultado de la investigación intenta ser una guía para todo el notariado boliviano, el análisis legal será amplio y contundente, incluyendo leyes relevantes que merecen la consideración de aquellos notarios que ejercen en zonas especiales (protección de bosques y parques naturales, contaminación de las aguas, protección de flora y fauna autóctona, lo relativo a los residuos peligrosos, etc).

El Notario Público y la industria minera

Los Artículos del Código de Minería:

Artículo 87°.- La licencia ambiental para la realización de actividades mineras, establecida por la legislación ambiental vigente, será otorgada por la autoridad ambiental en base a informes técnicos expedidos por la Secretaria Nacional de Minería. Dicha licencia ambiental incluirá en forma integrada todas las autorizaciones, permisos o requerimientos de protección ambiental legalmente establecidos para las actividades mineras.

Artículo 88°.- Las normas y límites permisibles ambientales que regulen las actividades mineras establecidos en los Reglamentos de la Ley del Medio Ambiente, considerarán los

niveles de contaminación existentes y los procesos tecnológicos en uso económicamente disponibles y las normas e incentivos para establecer, de manera progresiva, los procesos tecnológicos apropiados.

Artículo 89°.- Los concesionarios mineros pueden realizar actividades mineras en áreas protegidas cuando un estudio de evaluación de impacto ambiental establezca que dichas actividades no afectan el cumplimiento de los objetivos de protección del área.

Los Notarios Públicos podrán en este caso la intervención en actos como:

- Contratos o convenios de transmisión de la titularidad de concesiones o de los derechos que de ellas deriven.
- Los contratos de promesa sobre contratos o convenios de transmisión de la titularidad de concesiones o de los derechos que de ellas deriven.
- Gravámenes.
- Obligaciones contractuales que se constituyan en relación concesiones o de los derechos que de ellas deriven.
- Los convenios que afecten los actos antes mencionados.
- Entre otros.

Queda claro que en ocasiones pueden tratarse de asuntos muy cuantiosos y difíciles por virtud de todos los derechos y obligaciones que derivan de las concesiones.

Entre otros muchos actos los anteriormente mencionados deben inscribirse en Registro Público de Minería y Cartografía Minera.

5.3. Propuesta: protocolo de intervención notarial para la gestión del riesgo ambiental (PINGRA)

5.3.1. Introducción y Justificación de la Propuesta

La presente propuesta no constituye únicamente un listado de atribuciones, sino un mecanismo reflexivo y procedimental que redefine la función notarial en Bolivia. Ante la crisis ecológica global y el mandato del bloque de constitucionalidad (Art. 33 CPE), el

Notario de Fe Pública debe trascender su rol de espectador formal de la voluntad de las partes para constituirse en un agente de seguridad jurídica preventiva ambiental. Ya que el 90% de los encuestados consideraron pertinente que el notario contribuya a la protección ambiental.

El Protocolo PINGRA nace como respuesta a los vacíos detectados en la Matriz de Análisis Normativo, donde se evidenció que la fe pública actual ignora los "pasivos ambientales" y los riesgos de degradación en los negocios traslativos de dominio.

5.3.2. Marco Epistemológico y Transdisciplinario

La base epistemológica de la propuesta se sustenta en el **Principio Precautorio**. Desde esta óptica, la intervención notarial actúa ex ante (antes de la consolidación del daño), integrando el Derecho Notarial con las Ciencias Ambientales y la Geografía Jurídica. El protocolo propone que la "forma" del documento notarial sea el vehículo para la eficacia del derecho sustantivo a un medio ambiente sano.

5.3.3. Estructura del Protocolo PINGRA

El protocolo se articula en cuatro ejes procedimentales de aplicación obligatoria para el Notario en actos que involucren bienes inmuebles rurales, industriales o mineros.

5.3.4. Eje I: Calificación Integral de Licitud Ambiental

En la fase de calificación, el Notario no debe limitarse a verificar el derecho de propiedad. Bajo el protocolo PINGRA, debe realizar una Calificación de Fondo Ambiental, consultando la situación del predio respecto al Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP).

Acción: Si el objeto del contrato se sobrepone a un área de preservación estricta, el Notario debe denegar la fe pública por ilicitud del objeto, fundamentando su decisión en la función social y ecológica de la propiedad.

5.3.5. Eje II: Deber de Consejo y Advertencia sobre Pasivos Ambientales

El Notario tiene el deber profesional de asesorar a las partes sobre las cargas ocultas del bien.

Procedimiento: En contratos de transferencia de predios donde se hayan realizado actividades industriales o extractivas, el Notario debe exigir la presentación de un "Estado de Salud Ambiental" o informe de pasivos. De no existir, debe insertar una **Cláusula de Advertencia de Riesgo**, donde el adquirente declare conocer la posible existencia de contaminación del suelo o acuíferos.

5.3.6. Eje III: Inserción de "Cláusulas Verdes" en la Escritura Matriz

Se propone la estandarización de cláusulas de responsabilidad ambiental que garanticen la trazabilidad del cumplimiento normativo.

Modelo de Cláusula: "Las partes declaran que el predio objeto de la presente minuta cumple con la Función Económico-Social (FES) en su dimensión ambiental, comprometiéndose el adquirente a la restauración de cualquier pasivo detectado, conforme al principio 'el que contamina paga'."

5.3.7. Eje IV: Actas de Constatación con Georreferenciación Satelital

Para superar la ambigüedad de las descripciones literales, el protocolo obliga al uso de tecnología en los instrumentos extra protocolares.

Innovación: El Notario, al realizar actas de presencia o de constatación de linderos, deberá consignar obligatoriamente coordenadas geográficas (GPS). Esto fija con precisión científica el estado ambiental del bien al momento de la fe pública, sirviendo como prueba preconstituida irrefutable en procesos ante la Jurisdicción Agroambiental.

5.4. Impacto y relevancia investigativa

La implementación del protocolo PINGRA resuelve la interrogante sobre la relevancia del notariado frente a la jurisdicción agroambiental. Mientras que los juzgados agroambientales operan bajo una lógica sancionadora y reparadora (post-daño), el Notario opera bajo una lógica de transparencia y prevención estratégica..

Este aporte de Investigación de Acción, proporcionara a la Dirección del Notariado Plurinacional (DIRNOPLU) un modelo procedimental listo para ser reglamentado, convirtiendo al notariado boliviano en un referente regional de "Notariado Verde".

Conclusiones y Recomendaciones

Conclusiones

Primera:

Sobre el cambio de paradigma epistemológico. Se concluye que la función notarial en Bolivia se encuentra ante una transición imperativa: de una visión formalista y patrimonialista hacia una "función social y ambiental". La investigación demuestra que la fe pública no es un fin en sí misma, sino un medio para garantizar derechos fundamentales. En este sentido, el Notario debe actuar como un "filtro de legalidad ambiental", asegurando que los negocios jurídicos traslativos de dominio no vulneren el patrimonio natural del Estado ni ignoren la existencia de pasivos ambientales.

Segunda:

Sobre los hallazgos empíricos (Sustentación científica). A través del levantamiento de datos realizado a 84 notarios de fe pública y el análisis del grupo de discusión, se determinó una brecha crítica entre la voluntad institucional y la capacidad operativa. Si bien el 90% de los consultados reconoce la pertinencia de su rol en la protección del medio ambiente, la carencia de un protocolo procedimental y de acceso a información catastral-ambiental georreferenciada limita su actuación a una mera verificación de firmas, dejando desprotegido al adquirente ante posibles delitos o daños ambientales preexistentes.

Tercera:

Sobre la pertinencia de la propuesta (Protocolo PINGRA). Se ha probado que la inclusión del Protocolo de Intervención Notarial para la Gestión del Riesgo Ambiental (PINGRA) dota al notariado de una herramienta transdisciplinaria que supera la jurisdicción agroambiental. Mientras esta última actúa de forma reparadora o sancionadora (ex post), la intervención notarial propuesta actúa de forma preventiva (ex ante), insertando la variable ambiental en la matriz misma del documento público, lo que reduce la litigiosidad y fortalece la seguridad jurídica integral.

Cuarta:

Sobre el aporte al Derecho Notarial contemporáneo. La tesis establece que la "Pertinencia Notarial" en temas ambientales no es una intromisión de competencias, sino una extensión del deber de consejo y asesoramiento. El documento notarial, bajo los lineamientos propuestos, se constituye en un instrumento técnico-jurídico que visibiliza la "salud ambiental" de los inmuebles, permitiendo que el Estado cuente con un aliado estratégico en la vigilancia del cumplimiento de la función ecológica de la propiedad.

Recomendaciones

Al Órgano Legislativo y la Dirección del Notariado Plurinacional (DIRNOPLU): Se recomienda la modificación reglamentaria de la Ley N° 483 (Ley del Notariado Plurinacional) para incluir de manera explícita la Diligencia de Debida Forma Ambiental. Esta reforma debe facultar a los notarios a exigir la certificación de libertad de pasivos ambientales en transferencias de predios industriales, mineros o rurales de alta sensibilidad ecológica, dotando de obligatoriedad a la calificación de fondo ambiental.

Sobre la Interoperabilidad Institucional: Es urgente recomendar la creación de una Plataforma Digital de Consulta Notarial-Ambiental que integre los datos del Ministerio de Medio Ambiente y Agua con el Sistema del Notariado. Esto permitiría que el notario, en tiempo real, verifique si un objeto de contrato se sobrepone a áreas protegidas, cuencas hídricas o zonas de reserva, evitando la protocolización de actos nulos de pleno derecho por vulnerar el bloque de constitucionalidad.

Al Sistema Académico Universitario (Postgrado): Se recomienda a la Universidad San Francisco Xavier y otras instituciones de formación superior, la incorporación de cátedras de Derecho Ambiental Notarial en los programas de maestría y doctorado. La complejidad de la crisis climática exige un abogado-notario con competencias transdisciplinarias que comprenda la técnica de las licencias ambientales y el alcance del principio precautorio.

A la Praxis Notarial (Recomendación Operativa): Se exhorta a los Notarios de Fe Pública a la adopción inmediata de las Actas de Constatación Georreferenciadas en el ámbito extra protocolar. El uso de tecnologías de ubicación satelital dentro del documento notarial permitirá fijar con exactitud la situación ambiental de un bien al momento de la transacción, sirviendo como prueba preconstituida irrefutable para la defensa de los derechos de la Madre Tierra.

Referencias Bibliográficas

Aguilar, G., & Iza, A. (2005). Manual de derecho ambiental centroamericano. UICN.

Aguilar Basurto, L. A. (2015). La función notarial: Antecedentes, naturaleza y nuevas tendencias de la función notarial. Ubijus.

Arias, V., Hidalgo, R., & Tobar, M. (2007). Herramientas legales para la conservación voluntaria. The Nature Conservancy; USAID.

Arredondo Galván, F. J. (1998). Proyección del notariado mexicano hacia el siglo XXI. Ogs.

Ayala, M. D. (2000). La Ley del Medio Ambiente en el contexto del Derecho Ambiental. Impresiones ABBA.

Belmonte, M. (2011). Enseñar a investigar: Libro del profesorado. Mensajero.

Beuchot Puente, M. (2008). Hermenéutica analógica y derecho. Rubinzal Culzoni.

Carral y de Teresa, L. (2007). Derecho notarial y derecho registral. Editorial Porrúa.

Chacón Marín, C. M. (2004). Diez pasos para crear reservas privadas, servidumbres ecológicas y fideicomisos de conservación: Manual para el propietario. CEDARENA.

Diez de Revenga Torres, P. (1997). Observaciones filológicas sobre aspectos relativos al medio ambiente en la documentación notarial. Epos: Revista de filología, (13), 151-170.

Gómez, C. (2010). Estudio medio ambiental de la minería mediana, pequeña y artesanal en Bolivia (Documento de Trabajo N° 02/97). Instituto de Investigaciones Socio-Económicas; Universidad Católica Boliviana.

Guruswamy, L. D., & Doran, K. L. (2007). International environmental law in a nutshell. Thomson West.

INBIO. (1995). Final compendium: A practical workshop on biodiversity prospecting. INBIO; USAID.

Jaquenod de Zsögön, S. (2011). Manual para el estudio del derecho ambiental. Dickinson.

Kiss, A. (2005). Introduction to international environmental law. UNITAR; UN.

López, E. (2005). Medio ambiente y desarrollo sostenible (1.ª ed.). Latinas Editores.

Mancilla Barillas, M. R., Vallejo Rivera, E. C., & Bocaletti Florian, M. L. (2008). Herramientas legales para asegurar los derechos de propiedad o tenencia de la tierra al ejecutar proyectos de pagos por servicios ambientales. Universidad del Valle de Guatemala; CARE Internacional.

Ministerio de Minería e Hidrocarburos. (2010). Medio ambiente minería e industria (Informe).

Palacios Criado, F. D. A. (2010). Introducción al medio ambiente, territorio y registro de la propiedad [Comunicación en congreso]. Congreso Nacional del Medio Ambiente (CONAMA), Andalucía, España.

Peña Chacón, M. (2008). Daño, responsabilidad y reparación ambiental. Medio Ambiente & Derecho: Revista Electrónica de Derecho Ambiental, (10).
<http://es.wikipedia.org/wiki/Definici%C3%B3n>

Pérez Fernández del Castillo, B. (2012). Derecho notarial. Editorial Porrúa.

Ribera Arismendi, M. A. (2010). Análisis y problemáticas socioambientales de: Megaproyecto Mutún, cuenca del Poopó, cuenca del Pilcomayo, Megaproyecto San Cristóbal. Impresión SOIPA Ltda.

Savouré, D. (2010). Urbanismo y medio ambiente. En XXVI Congreso Internacional del Notariado. Marruecos.

Vasquez Paz, E. (Ed.). (2001). Manual de legislación ambiental de Guatemala. IDEADS.

Wikipedia. (2012). Definición. En Wikipedia.
<https://es.wikipedia.org/wiki/Definici%C3%B3n>

ANEXO

A.1 (Encuestas)

1.- ¿Según su criterio, existe una relación jurídica entre la Función Notarial y la Protección del Medio Ambiente?

DOMINIO	PROPORCIÓN
Muy baja relación	
Baja relación	
Ni baja ni alta relación	
Alta relación	
Muy Alta relación	

¿Cómo se puede describir el ejercicio y cumplimiento de esta relación jurídica en la Protección del Medio ambiente?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2.- El Notario, ante la obvia crisis ambiental ¿Considera Ud. importante que debe incorporar al menos dos principios nuevos a su práctica notarial: como ser el principio precautorio y el principio de prevención?

DOMINIO	PROPORCIÓN
SIN IMPORTANCIA	
POCO IMPORTANCIA	
RELATIVAMENTE IMPORTANTE	
IMPORTANTE	
MUY IMPORTANTE	

3.- Podemos afirmar que una importante parte del desarrollo sostenible reside en las buenas prácticas notariales. ¿considera Ud. importante en su papel crucial en la gestión del riesgo ambiental, la creación de instrumentos públicos novedosos y adaptados a los nuevos negocios verdes?

DOMINIO	PROPORCIÓN
SIN IMPORTANCIA	
POCO IMPORTANCIA	
RELATIVAMENTE IMPORTANTE	

IMPORTANTE	
MUY IMPORTANTE	

4.- Considera Ud. necesario ¿Que el documento notarial se puede constituir en un instrumento técnico que aporte no solo a la información, sino también a la tutela del medio ambiente?

DOMINIO	PROPORCIÓN
INNECESARIO	
POCO NECESARIO	
RELATIVAMENTE NECESARIO	
NECESARIO	
MUY NECESARIO	

5.- Considera Ud. necesario ¿ofrecer desde la función notarial mecanismos para facilitar el acceso a la información, la participación y el acceso a la justicia en cuestiones ambientales, sobre todo a través de la producción de la prueba en procesos administrativos y judiciales ambientales?

DOMINIO	PROPORCIÓN
INNECESARIO	
POCO NECESARIO	
RELATIVAMENTE NECESARIO	
NECESARIO	

MUY NECESARIO	
---------------	--

6.- Con respecto al documento notarial, posee dos funciones: una función pública y una función privada. “La función pública es la que emerge del Estado totalmente objetiva, relacionada con la certeza que tiene que ver con la dación de fe. (...) La función privada tiene que ver con el asesoramiento, la información y el consejo”.

En esta perspectiva considera necesario ¿que el documento notarial podría contribuir a generar una mayor conciencia en esto de la celeridad del cuidado del ambiente?

DOMINIO	PROPORCIÓN
INNECESARIO	
POCO NECESARIO	
RELATIVAMENTE NECESARIO	
NECESARIO	
MUY NECESARIO	

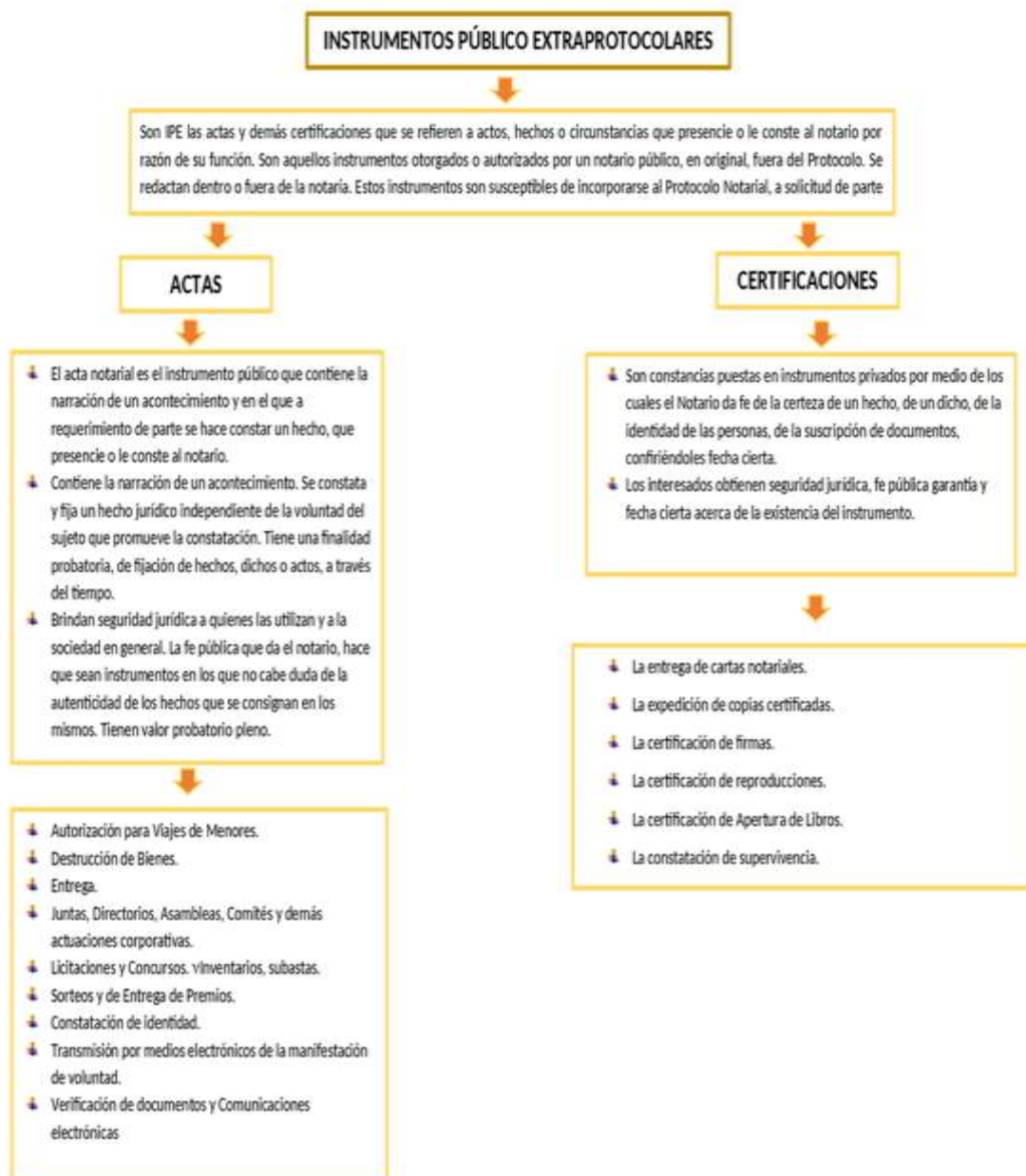
A.2 (Estructura de preguntas para el Grupo de Discusión)

1.- Según su criterio y experiencia ¿Consideran Uds. si existe una relación entre la función notarial y la protección del medio ambiente?		
Cargo	Años de Trabajo	Análisis
2.- Consideran Uds. Pertinente ¿Que el Notario puede contribuir con la protección ambiental?		
3.- Consideran Uds. ¿Que el documento notarial se puede constituir en un instrumento técnico que aporte no solo a la información, sino también a la tutela del medio ambiente?		
4.- Consideran Uds. ¿ofrecer desde la función notarial mecanismos para facilitar el acceso a la información, la participación y el acceso a la justicia en cuestiones ambientales, sobre todo a través de la producción de la prueba en procesos administrativos y judiciales ambientales?		
<p>1. Con respecto al documento notarial, posee dos funciones: una función pública y una función privada. “La función pública es la que emerge del Estado totalmente objetiva, relacionada con la certeza que tiene que ver con la dación de fe. (...) La función privada tiene que ver con el asesoramiento, la información y el consejo”.</p> <p>En esta perspectiva ¿El documento notarial podría contribuir a generar una mayor conciencia en esto de la celeridad del cuidado del ambiente?</p>		

6. Cuál debiera ser el procedimiento de acción notarial que contribuya a la protección del medio ambiente?

--	--	--

A.3 (Instrumentos públicos extra protocolares)



A.4 (El Documento y el instrumento público)

