

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

17221 *Resolución de 14 de septiembre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Gandía n.º 4 a inscribir una escritura de compraventa por no contenerse la manifestación relativa a la realización de actividades potencialmente contaminantes del suelo.*

En el recurso interpuesto por don Gonzalo Cano Mora, notario de Gandía, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Gandía número 4, doña Miren Karmele Monforte Duart, a inscribir una escritura de compraventa por no contenerse la manifestación relativa a la realización de actividades potencialmente contaminantes del suelo.

Hechos

I

Mediante escritura, autorizada el día 18 de mayo de 2022, por el notario de Gandía, don Gonzalo Cano Mora, con el número 628 de protocolo, se realizaba la compraventa de una vivienda ubicada en la planta cuarta de un edificio dividido horizontalmente.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Gandía número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento arriba indicado, ha resuelto con esta fecha su calificación negativa y se suspende la inscripción, de acuerdo con los siguientes:

Hechos:

No consta la declaración efectuada por el transmitente en el título calificado acerca de si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo.

Fundamentos de Derecho:

Conforme al artículo 18 LH, los registradores calificarán bajo su responsabilidad la legalidad de los títulos en cuya virtud se solicita la inscripción, y en relación con el caso concreto los artículos siguientes:

El artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, que entró en vigor el día 10 de abril, dispone: "Las personas físicas o jurídicas propietarias de fincas están obligadas, con motivo de la transmisión de cualquier derecho real sobre los mismos, a declarar en el título en el que se formalice la transmisión si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo. Dicha declaración será objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad. Esta manifestación sobre actividades potencialmente contaminantes habrá de realizarse también por el propietario en las declaraciones de

obra nueva por cualquier título. Este apartado será también de aplicación a las operaciones de aportación de fincas y asignación de parcelas resultantes en las actuaciones de ejecución urbanística".

El expresado artículo establece con total claridad la obligación que tienen las personas indicadas de hacer la declaración sobre si en la finca se ha realizado o no alguna actividad potencialmente contaminante. Igualmente impone al registrador la práctica de una nota marginal que recoja dicha declaración. El carácter imperativo de ambas normas nos conduce a entender que la omisión de la declaración, o su realización en términos no explícitos, de suerte que no pueda saberse si se han realizado o no las actividades contaminantes, impide la inscripción del título hasta tanto se subsane dicha omisión.

Así se infiere de la Exposición de Motivos de la Ley, puesto que los objetivos perseguidos declaradamente por la norma, son el "seguimiento y control de la gestión de los residuos y suelos contaminados", el "control de las actividades relacionadas con" uno y otro, la creación de "los inventarios autonómicos y estatal de declaraciones de suelos contaminados" y del "Inventario estatal de descontaminaciones voluntarias de suelos contaminados", los cuales exigen precisamente extremar el celo en el cumplimiento de los deberes impuestos por la ley.

En el presente caso, si bien lo enajenado es un componente de edificio en división horizontal, la ley no hace distinción de supuestos a este respecto, debiendo además tenerse en cuenta que toda actividad contaminante de una parte de la edificación, por ejemplo, amianto en las paredes o techumbre) puede resultar potencialmente contaminante del suelo, así como que ciertas formas de contaminación del suelo pueden afectar a las plantas altas del edificio (ej: filtraciones de gas radón). A mayor abundamiento, téngase presente que, en la inmensa mayoría de divisiones horizontales, los elementos comunes por los cuales tienen acceso directo los titulares de los elementos privativos, se encuentran en contacto con el suelo.

Por esta potencial extensión de lo contaminante a todas las partes del inmueble, así como por el tenor de la ley, debe estimarse aplicable la normativa también al presente supuesto.

Y considerándose un defecto subsanable, se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

Se notifica esta calificación al Funcionario autorizante y al presentante, prorrogándose el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la última notificación de este acuerdo (Art. 322 y 323 L.H.).

Contra esta decisión (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Miren Karnele Monforte Duart registrador/a de Registro Propiedad de Gandía 4 a día dieciséis de junio del dos mil veintidós.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Gonzalo Cano Mora, notario de Gandía, interpuso recurso el día 16 de junio de 2022 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Fundamentos jurídicos.

El artículo 98.3 de la ley 7/2022 de 8 de abril, establece: "Las personas físicas o jurídicas propietarias de fincas están obligadas, con motivo de la transmisión de cualquier derecho real sobre los mismos, a declarar en el título en el que se formalice la transmisión si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo. Dicha declaración será objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad...".

Para la registradora, siguiendo el criterio circulado por el Colegio Nacional de Registradores, la norma habla de "fincas" sin hacer ningún tipo de distinción, por lo que abarcaría cualquier tipo de finca.

Sin perjuicio de que el legislador debería ser cuidadoso en la redacción de las normas para no dar lugar a malinterpretaciones, o imprecisiones que tengamos que interpretar los operadores jurídicos y tengan que sufrir los usuarios del sistema de seguridad jurídica preventiva hasta que se pronuncie el Centro Directivo; también es cierto que las normas hay que interpretarlas no solo literalmente, sino que el artículo 3 del Código Civil también establece que hay que interpretarlas "... en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas".

Es decir, hay que tener en cuenta el contexto, antecedentes legislativos y espíritu y finalidad.

El antecedente de esta legislación es la Ley 22/2011 de 28 de julio de residuos y suelos contaminantes que su vez era la trasposición de la Directiva 2008/98/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, o directiva marco de residuos.

La nueva ley de 2022, es a su vez trasposición de la Directiva (UE) 2018/851 del Parlamento Europeo y del Consejo, que modifica la anterior directiva.

El sentido de la Directiva marco y de la ley 22/2011, es doble, por un lado, regular la gestión, tratamiento, reutilización o eliminación de los residuos; y por otro lado establecer la política para la detección de suelos contaminados y su descontaminación.

Por ello se regulan instrumentos para los dos propósitos, por un lado, el Registro de producción y gestión de residuos, y por otro el inventario con los suelos declarados como contaminados, además un registro de actividades voluntarias de descontaminación, ambos de carácter autonómico, que la actual Ley completa estableciendo un Registro Nacional.

La redacción actual del artículo 98 mencionado habla de fincas, sin distinguir, pero para determinar si a una finca destinada a vivienda o a garaje (o vivienda con garaje, y trastero como es este supuesto) se le aplican las normas de suelos contaminados, tenemos que partir de que una cosa son los residuos de ámbito doméstico o que se pueda generar en una vivienda o garaje, y que pueden ser objeto de regulación en el ámbito de gestión y tratamiento de residuos; y otra cosa distinta son las actividades que entran dentro del marco de la normativa de suelos contaminados.

Empezando por la regulación de los residuos, la Directiva 2008/98 y lo mismo en su versión de 2018, ya excluía en su artículo 2 los residuos fecales (en su apartado 1) y las aguas residuales (en su apartado 2); que podrían ser los residuos principales que puede haber en una finca destinada a vivienda.

También los excluía el artículo 2 de la Ley 22/2011 y lo hace el 3 de la nueva Ley 7/2022.

En todo caso, es cierto puede haber otros residuos originados en el ámbito doméstico, dentro de los biorresiduos, que es donde menciona aceites de cocina de hogar entre otros, o dentro de los llamados propiamente residuos domésticos. Pero su mención está dentro de las normas para impulsar la política de recogida separada, el tratamiento de los mismos y su posible reciclaje como medidas a seguir por las autoridades dentro de la política de residuos, pero no en la regulación en título aparte de los suelos contaminados.

Es decir, lo fundamental que hay que tener en cuenta es que no todo residuo es merecedor de ser considerado como actividad potencialmente contaminante.

La ley 22/2011 ya distinguía en su título III y siguientes, las obligaciones para productores u otros poseedores iniciales de residuos y obligaciones para los gestores de residuos, por un lado. Y, por otro lado, en el título V las de información y declaración de los titulares de suelos contaminados, y se crea el inventario estatal de suelos contaminados.

Lo mismo que la ley 7/2022 tiene una regulación de residuos, por un lado, y en el título VIII, que es donde está el artículo 98, la regulación de suelos contaminados.

En cuanto a qué clase de residuos se está refiriendo la norma para la clasificación como potencialmente contaminante de modo que pueda crear un suelo contaminado, ya da una pista la Directiva 2018/851, en su nuevo apartado 4 al artículo 35 dispone que "Los Estados miembros utilizarán los datos sobre residuos comunicados por los operadores industriales al registro europeo de emisiones y transferencias de contaminantes establecido en virtud del Reglamento (CE) n.º 166/2006 del Parlamento Europeo y del Consejo".

En cuanto a la legislación española se había aprobado ya el anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero para la antigua Ley 10/1998 de residuos, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados; dicho anexo I fue modificado por la Orden PRA/1080/2017, de 2 de noviembre para adaptarlo a la ley 22/2011.

Del examen de dicha lista se puede observar que todas las actividades ahí comprendidas son de tipo industrial y comercial. Y por si hubiera alguna duda, el primer párrafo in fine de la orden establece textualmente: "Se considera que serán actividades potencialmente contaminantes del suelo aquellas de tipo industrial o comercial en las que, ya sea por el manejo de sustancias peligrosas, ya sea por la generación de residuos, puedan llegar a contaminar el suelo". Coherente con el artículo 2 de definiciones, cuando en su letra e) define las actividades potencialmente contaminantes del suelo, como aquellas actividades de tipo industrial o comercial en las que, ya sea por el manejo de sustancias peligrosas ya sea por la generación de residuos, pueden contaminar el suelo. Y a estos efectos son las del anexo I.

Podríamos pensar que la Ley 7/2022 establece alguna novedad o pretende ir más allá con el nuevo régimen del artículo 98; pero en su exposición de motivos establece: "El título VIII contiene la regulación relativa a los suelos contaminados, manteniéndose el anterior régimen jurídico, que incluye disposiciones relativas a las actividades potencialmente contaminantes de los suelos, al procedimiento de declaración de suelos contaminados, a los inventarios autonómicos y estatal de declaraciones de suelos contaminados, así como la determinación de los sujetos responsables de la descontaminación y recuperación de los suelos contaminados, incluyéndose la posibilidad de descontaminación y recuperación en vía convencional, y la descontaminación y recuperación voluntaria de suelos. Se ha incluido como novedad, el Inventario estatal de descontaminaciones voluntarias de suelos contaminados, que será alimentado por los registros de las comunidades autónomas sobre recuperaciones y descontaminaciones voluntarias".

Es decir, es intención del legislador mantener el anterior régimen.

Ahora bien, sí que gramaticalmente se ha producido un cambio en el artículo referente a la declaración, puesto que el artículo 33 de la ley 22/2011 imponía a los propietarios de las fincas en las que se había realizado alguna de las actividades potencialmente contaminantes, con motivo de su transmisión, la obligación de declararlo en escritura pública, y era objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Ahora el artículo 98 amplía y cambia el sentido de la declaración, no ya solo para el propietario de suelo donde se haya realizado una actividad potencialmente contaminante; sino para cualquier propietario que tendrá que declarar si se ha realizado o no dicha actividad. Y no sólo en la transmisión de la propiedad sino en otros actos jurídicos.

Pero el sentido de la declaración debe ser el mismo, puesto que la Exposición de motivos establece que la intención es mantener el anterior régimen, es decir, que los titulares de esas actividades lo comuniquen a los órganos autonómicos correspondientes para que estos inicien un procedimiento para determinar si procede declarar el suelo como contaminado o no. Y si resulta contaminado, las medidas de limpieza y recuperación, y mientras no se completen, puede conllevar la suspensión de los derechos de edificación y otros aprovechamientos del suelo.

En todo caso, el ámbito de las actividades potencialmente contaminantes sigue sin variar limitado a las actividades comerciales o industriales, ya que el 98.1 establece que reglamentariamente el Gobierno aprobará, actualizará y publicará una lista de actividades potencialmente contaminantes de los suelos. Y al no haberse hecho de momento se mantienen las del Real Decreto de 2005 actualizado por la Orden de 2018.

En definitiva, por la propia regulación de la normativa, sólo estarán sometidos a la obligación de declaración de actividad potencialmente contaminante aquellas fincas que puedan legalmente destinarse a la realización de una actividad comercial o industrial de las que puedan generar una actividad de las del Real Decreto de 2005 actualizado, que en ningún caso se pueden realizar en viviendas o garajes o trasteros; y mucho menos en departamentos de propiedad horizontal que ni si quiera están en contacto con el suelo.

Por otro lado, examinando dicha lista, tampoco será necesario en las fincas rústicas, ya que ninguna de las actividades de la lista se refiere a actividad agrícola o ganadera, principalmente porque están excluidas de la normativa comunitaria de residuos y suelos contaminantes porque son objeto de regulación específica.

En conclusión, cuando se transmita la propiedad, se constituya un derecho real, se realice una aportación o se declare una obra, solo habrá que hacer la declaración de actividad potencialmente contaminante cuando en la finca transmitida pueda realizarse alguna de las actividades comprendidas en la lista de actividades potencialmente contaminante, lo que excluiría las fincas destinadas a viviendas, garajes, trasteros o fincas rústicas. Teniendo sentido en locales comerciales (pese a que por los requisitos de las actividades comerciales de la lista sea difícil) y en naves industriales o suelos industriales.

Lo contrario, supondría imponer a los usuarios una declaración sobre un imposible jurídico y además imponerle un coste por ello (de la nota marginal) en contra del criterio de eficacia económica de las normas.

Por otro lado, determinar el carácter comercial o industrial de la finca, es fácil, no ya de la declaración de las partes, sino que se puede obtener de la información registral, o de la información catastral que informa también sobre el destino de la finca.

Otro aspecto sería el aspecto temporal de la declaración sobre la realización de la actividad, porque la norma habla de que el propietario del suelo es el que tiene que declarar si se ha desarrollado una actividad potencialmente contaminante, pero no establece el momento en el que debe haberse realizado dicha actividad.

Una interpretación maximalista y de nuevo literalista y simplista, implicaría que el propietario que transmite ahora tendría que declarar si se había producido una actividad contaminante en la propiedad antes de que fuera propietario sin limitación temporal. A lo mejor una persona es capaz de saber a lo que se dedicó el propietario al que adquiere, pero desde luego será difícil que sepa a lo que se dedicaron los anteriores.

Por ello y siguiendo la interpretación sistemática y lógica, dicha declaración solo deberá hacerla el propietario que haya realizado dicha actividad potencialmente contaminante, que es el que tiene que hacer las declaraciones administrativas y pedir los permisos oportunos en el momento de inicio de la actividad; y es al que la ley le hace responsable de la descontaminación del suelo. Exigir dicha declaración a cualquier transmitente respecto de posibles actuaciones potencialmente contaminantes que podrían haber realizado otras personas con anterioridad, supone forzar una declaración a una persona que le puede acarrear responsabilidades civiles y penales en caso de declaración errónea.»

IV

La registradora de la Propiedad de Gandía número 4, doña Miren Karmele Monforte Duart, emitió informe en el que mantuvo íntegramente su calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3 del Código Civil; 9, 18 y 21 de la Ley Hipotecaria; 2, 98, 99, 100, 101, 102 y 103 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular; 51 y 98 del Reglamento Hipotecario, y el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

1. El presente recurso tiene por objeto determinar el alcance de la obligación impuesta por el artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

El referido artículo establece: «Las personas físicas o jurídicas propietarias de fincas están obligadas, con motivo de la transmisión de cualquier derecho real sobre los mismos, a declarar en el título en el que se formalice la transmisión si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo. Dicha declaración será objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad. Esta manifestación sobre actividades potencialmente contaminantes habrá de realizarse también por el propietario en las declaraciones de obra nueva por cualquier título. Este apartado será también de aplicación a las operaciones de aportación de fincas y asignación de parcelas resultantes en las actuaciones de ejecución urbanística».

Frente al criterio del registrador, el notario recurrente considera que esta norma no es aplicable a las transmisiones de pisos que forman parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal.

2. La Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, incorporó al ordenamiento jurídico interno la Directiva Marco de residuos, a la vez que revisó la regulación en la materia existente en España que databa del año 1998.

En el año 2015, la Comisión Europea aprobó el plan de acción de la Unión Europea para la economía circular [COM (2015) 614 final], que incluía un compendio de medidas entre las que se encontraba la aprobación de un paquete normativo que revisara las piezas clave de la normativa de la Unión Europea relativa a residuos.

Así, en 2018 se aprueba la Directiva (UE) 2018/851 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de mayo de 2018, por la que se modifica la Directiva 2008/98/CE sobre los residuos [en adelante, Directiva (UE) 2018/851]. Esta directiva revisa algunos artículos de la Directiva Marco de residuos con el objetivo de avanzar en la economía circular, armonizar, mejorar la información y trazabilidad de los residuos y reforzar la gobernanza en este ámbito.

La Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, incorpora a nuestro ordenamiento jurídico la Directiva aprobada en 2018, con las modificaciones que esta introduce en la Directiva Marco de residuos. En su Título VIII se recoge la regulación del régimen jurídico de los suelos contaminados.

En este ámbito, el legislador ha considerado oportuno servirse de las funciones de notarios y registradores de la propiedad, en coordinación con las actuaciones que deben desplegar las Administraciones Públicas, respecto del control de suelos afectados por actividades potencialmente contaminantes. Y es que el Registro de la Propiedad constituye una herramienta enormemente útil, tanto para cualquier tercero que puede así conocer la posible afectación de una determinada finca por la realización de este tipo de actividades potencialmente contaminantes, como para la propia Administración, que puede obtener una información esencial sobre la existencia de suelos contaminados.

En esta materia, la actuación de notarios y registradores tiene pleno encaje en el cometido que, en pro de la seguridad jurídica preventiva y en el marco del deber de colaboración con la Administración competente, deben desempeñar como funcionarios públicos; colaboración que se produce tanto en el ámbito urbanístico, como agrario, tributario y, ahora también, en materia de residuos y suelos contaminados para una economía circular, en aras de la función social de la propiedad privada que delimita su contenido, de acuerdo con las leyes.

De este modo, una de las medidas que introduce el Título VIII de la Ley 7/2022 es la recogida en el artículo 98.3, antes transcrito, que impone al propietario transmitente la obligación de declarar en el título en el que se formalice la transmisión si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo; obligación cuyo cumplimiento debe exigir el notario, pues conforme al artículo 17 bis, apartado a), de la Ley del Notariado, debe velar por que «el otorgamiento se adecúe a la legalidad»; y según el artículo 24 de esta misma ley, los notarios en su consideración de funcionarios públicos deberán velar por la regularidad no sólo formal sino material de los actos o negocios jurídicos que autoricen o intervengan.

Asimismo, el citado artículo 98.3 de la Ley 7/2022 establece la obligación de practicar, respecto de dicha declaración –sea esta de sentido positivo o negativo–, una nota marginal en el Registro cada vez que se transmita un derecho real sobre una finca.

Tales obligaciones habrán de cumplirse también cuando se realice una declaración de obra nueva, u operaciones de aportación de fincas y de asignación de parcelas resultantes en las actuaciones de ejecución urbanística.

Por su parte, el artículo 103.1 impone una nueva obligación de colaboración de los registradores con las administraciones públicas para el cumplimiento de los objetivos de la Ley, al disponer que «el registrador de la propiedad estará obligado a comunicar de modo telemático a la comunidad autónoma correspondiente, con carácter anual antes del 31 de enero de cada año, las siguientes circunstancias: a) La manifestación de las fincas donde se haya realizado una actividad potencialmente contaminante».

3. Lo que en este recurso se discute es si la obligación que establece el referido artículo 98.3 de la Ley 7/2022 es o no aplicable a los casos en los que la finca afectada sea una vivienda que forme parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal.

Para dar respuesta a esta duda, la primera tarea que se impone es interpretar la norma en la que se basa la calificación a fin de fijar su sentido y alcance, para lo cual hay que seguir los criterios hermenéuticos del artículo 3 del Código Civil: «1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas».

Para determinar el concepto de «suelo contaminado» al que se refiere la Ley 7/2022, de 8 de abril, debe partirse de lo establecido en el artículo 2 (precepto que contiene una serie de importantes definiciones): «ax) "Suelo contaminado": aquel cuyas características han sido alteradas negativamente por la presencia de componentes químicos de carácter peligroso procedentes de la actividad humana en concentración tal que comporte un riesgo inaceptable para la salud humana o el medio ambiente, de acuerdo con los criterios y estándares que se determinen por el Gobierno».

Esta definición, que sin duda se ha de tener muy presente a la hora de fijar el alcance del artículo 98.3, es casi la misma que la del artículo 3 («Definiciones») de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, si bien ésta tenía un párrafo final que ahora no está presente: «x) "Suelo contaminado": aquel cuyas características han sido alteradas negativamente por la presencia de componentes químicos de carácter peligroso procedentes de la actividad humana, en concentración tal que comporte un riesgo inaceptable para la salud humana o el medio ambiente, de acuerdo con los criterios y estándares que se determinen por el Gobierno, y así se haya declarado mediante resolución expresa».

Debe remarcar que la contaminación de un suelo exige la «presencia de componentes químicos de carácter peligroso en concentración tal que comporte un riesgo inaceptable para la salud humana o el medio ambiente».

El artículo 98.1 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, establece que «reglamentariamente el Gobierno aprobará, actualizará y publicará una lista de actividades potencialmente contaminantes de los suelos». Y de acuerdo con la disposición final cuarta («Habilitación para el desarrollo reglamentario»), número 1: «Se faculta al Gobierno para dictar, en el ámbito de sus competencias, las disposiciones reglamentarias necesarias para el desarrollo y

aplicación de esta ley y, en particular, para: (...) g) Establecer la lista de actividades potencialmente contaminantes de los suelos y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, de acuerdo con los artículos 98.1 y 99.1, así como el procedimiento de anotación marginal en el Registro de la Propiedad de los suelos declarados contaminados, conforme al artículo 99».

Cabe añadir que sigue vigente el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, y la Orden PRA/1080/2017, de 2 de noviembre, por la que se modifica el Anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados. Debe destacarse que el artículo 2.e) del citado Real Decreto dispone que son actividades potencialmente contaminantes del suelo «aquellas actividades de tipo industrial o comercial en las que, ya sea por el manejo de sustancias peligrosas ya sea por la generación de residuos, pueden contaminar el suelo. A los efectos de este real decreto, tendrán consideración de tales las incluidas en los epígrafes de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas según el Real Decreto 1560/1992, de 18 de diciembre, por el que se aprueba la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE-93), modificado por el Real Decreto 330/2003, de 14 de marzo, mencionadas en el anexo I, o en alguno de los supuestos del artículo 3.2». Y ciertamente se antoja difícil la realización de una de tales actividades recogidas en esta norma (cuya enumeración se contiene en Anexo I y que aluden siempre a una actividad industrial o comercial) en una entidad que forme parte de una división horizontal.

4. Así, la «ratio» del precepto base de la calificación es evidente si se tiene en cuenta la definición del artículo 2.ax); que el número primero del artículo se refiere a «suelos»; y el número dos de suelos contaminados («los titulares de estas actividades deberán remitir periódicamente a la comunidad autónoma correspondiente los informes en los que figure la información que pueda servir de base para la declaración de suelos contaminados»).

Por ello es enteramente razonable concluir que cuando el número 3 establece la obligación de declarar «si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo», se está refiriendo a actividades (recuérdese lo antes expuesto a propósito del Real Decreto 9/2005) que puedan afectar al suelo, pues, de hecho, el número anterior habla de remitir, por los titulares de actividades, información que pueda servir de base para la declaración de suelos contaminados. Y este es el «contexto» en el que se encuentra esta norma: declaración de «actividades potencialmente contaminantes del suelo» (título del artículo 98). Dentro del Título VIII («Suelos contaminados»), y seguido del artículo 99 («Declaración de suelos contaminados»), del artículo 100 («Sujetos responsables de la descontaminación y recuperación de suelos contaminados»), del artículo 101 («Descontaminación y recuperación de suelos contaminados»), del artículo 102 («Recuperación voluntaria de suelos contaminados») y del artículo 103 («Inventario de declaraciones de suelos contaminados y de descontaminaciones voluntarias»).

Por consiguiente, debe concluirse que la norma en la que se basa la calificación en modo alguno puede afectar a entidades independientes, o cuotas de entidades (pensemos en aparcamientos o trasteros así transmitidos), pues solo se proyectan idealmente sobre el suelo –elemento común– de un edificio en régimen de propiedad horizontal (por descender a la realidad, se antoja realmente difícil, por no decir imposible, admitir que, por ejemplo, evacuar por los desagües restos de productos de limpieza encaje en la citada definición y en la intención del legislador). Por ello y respecto de tales entidades independientes (o cuotas de las mismas) no cabe imponer esa declaración a la vista del artículo 98.3 citado, en referencia a los negocios jurídicos que detalla; entre otras razones, porque en una finca en la que hay cuota de participación sobre el suelo, pero no suelo propiamente dicho, no es dado realizar actividad alguna (recordemos el

concepto de actividad potencialmente contaminante) que sirva de base para la declaración de suelo contaminado.

Por contra, sí que se aplicaría el precepto en casos que por sí resultan evidentes, tales como transmisión de terrenos (suelo) de la especie que sea (rústico o urbano); o naves o instalaciones, industriales o comerciales. Se podría dudar si afecta a las transmisiones de viviendas unifamiliares o aisladas, en las que no se realice una actividad comercial o industrial (al modo que indica la citada definición); pero el hecho de que, aquí, el dominio se proyecta sobre el suelo directamente y no de una forma ideal (cuota parte de un elemento común), como sucede respecto de las entidades en régimen de propiedad horizontal, avalaría su inclusión junto a los supuestos –de inclusión– anteriores.

En resumen y para precisar aún más, la norma en cuestión (artículo 98.3) sólo afecta al propietario, transmita la propiedad o cualquier otro derecho real, pero no al titular de cualquier derecho real (por ejemplo, usufructo) que dispusiera de su derecho, ni a los actos de gravamen. Sí, e indiscriminadamente, a actos gratuitos y onerosos, y también a las transmisiones «mortis causa», por razón de la posición de los sucesores «mortis causa», los herederos en tanto que continuadores de las relaciones del causante (recordemos que, por el contrario, el legatario no es un sucesor sino un adquirente). Y también a todo tipo de declaración de obra nueva, sea por antigüedad (artículo 28.4 de la Ley estatal de Suelo) o con licencia (artículo 28.1 de la misma ley); tanto iniciada como terminada.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 14 de septiembre de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.