

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**17571** *Resolución de 27 de septiembre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Málaga n.º 11 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 Antonio Chaves Rivas, notario de Málaga, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Málaga número 11, don José Torres García, 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 20 de abril de 2022 por el notario de Málaga, don Antonio Chaves Rivas, con el número 475 de protocolo, se formalizaba la compraventa de una vivienda ubicada en la planta baja de un edificio dividido horizontalmente.

##### II

Presentada la indicada escritura en el Registro de la Propiedad de Málaga número 11, fue objeto la siguiente nota de calificación:

«Visto por José Torres García, Registrador del Registro de la Propiedad número Once de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 2413/2022, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que obran en dicho procedimiento, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

#### Hechos:

Primero. En el documento objeto de la presente calificación, escritura otorgada en Málaga, ante su Notario Don Antonio Chaves Rivas, el veinte de abril de dos mil veintidós, protocolo 475/2022, fue presentada por la Notaría a las 09:00 horas del día veintiuno de abril de dos mil veintidós, según el asiento número 2134 del Diario de Presentación número 96; habiéndose aportado la liquidación del Impuesto y comunicación de Plusvalía, el día trece de mayo siguiente.

Segundo. En dicho documento se ha observado la siguiente circunstancia que ha sido objeto de calificación desfavorable: No se hace constar en el título calificado la declaración por parte del titular registral sobre si se ha realizado o no en la finca alguna actividad potencialmente contaminante del suelo.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

#### Fundamentos de Derecho:

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los

actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

II. En relación a la circunstancia reseñada en el Hecho Segundo anterior: 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 pasado día 10 de abril de 2022, 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».

Dados los términos imperativos en que se manifiesta tal precepto, 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, debe considerarse defecto subsanable que impida la inscripción del título calificado.

En su virtud,

Resuelvo suspender la inscripción solicitada, por la concurrencia de los defectos mencionados, y sin que proceda la extensión de anotación preventiva de suspensión, a pesar del carácter subsanable de todos los defectos indicados, al no haber sido expresamente solicitada. Todo ello sin perjuicio del derecho de los interesados de acudir a los Tribunales de Justicia para contender y ventilar entre sí sobre la validez o nulidad de los títulos calificados.

Notifíquese al presentante y funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días.

Conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogado el asiento de presentación por plazo de sesenta días contados desde la fecha de recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes.

No obstante, de conformidad con la regla contenida en el artículo 433 del Reglamento Hipotecario, el presentante o interesado pueden, durante la vigencia del asiento de presentación, desistir de la práctica de la inscripción a que se refiere el desistimiento, pierde su eficacia y deber ser cancelado el asiento de presentación del título presentado. Una pérdida de eficacia o cancelación, que permitirá la inscripción de los títulos posteriores, relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, de otro modo, quedarían tácitamente prorrogados.

La presente nota de calificación podrá (...)».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don Antonio Chaves Rivas, notario de Málaga, interpuso recurso el día 1 de julio de 2022 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Primero. Tanto la Ley 22/1/2011 como el Preámbulo de la Ley 7/22 (números XIII y XIV) se refieren a «suelos contaminados», «actividades potencialmente contaminantes de los suelos», «procedimiento de declaración de suelos contaminados».

En la misma línea, el artículo 1.1 de la Ley –Objeto y finalidad– se refiere al régimen jurídico aplicable a los suelos contaminados»: el artículo 3.1.c) señala que la Ley es de aplicación a «los suelos contaminados, que se registrarán por el título VIII»,

En la misma línea, el artículo 12.3 a); además el propio título de la Ley y la exposición de motivos de la misma aluden a suelos siempre, hasta el punto de que la palabra «suelos» aparece hasta 75 veces en la citada ley.

Es de especial relevancia la exposición de motivos que señala: «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».

Destaco que la exposición de motivos señala que se mantiene el régimen jurídico en materia de suelos contaminados, es decir, la regulación de La Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados. Es de advertir que dicha Ley ya preveía una declaración al respecto sin que, sin embargo, se hubiesen emitido notas de calificación sobre el particular hasta la fecha; es más, era frecuente en la práctica notarial (al menos en mi caso) que la declaración sobre suelos contaminados ya estuviese contemplada en las escrituras anteriores al 10 de abril de 2022 pero siempre que el título tuviese por objeto la transmisión de solares o fincas similares (p.ej. rústicas) nunca en el caso de plantas altas de edificaciones ya realizadas y concluidas.

Efectivamente el artículo 33. Actividades potencialmente contaminantes de la citada ley de 2011 ya señalaba:

1. El Gobierno aprobará y publicará una lista de actividades potencialmente contaminantes de suelos.

2. Los titulares de estas actividades deberán remitir periódicamente a la Comunidad Autónoma correspondiente los informes en los que figuren la información que pueda servir de base para la declaración de suelos contaminados.

Los propietarios de las fincas en las que se haya realizado alguna de las actividades potencialmente contaminantes estarán obligados, con motivo de su transmisión, a declararlo en escritura pública. Este hecho será objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Como se puede observar en la parte por mi destacada del precepto ya en la regulación anterior había una exigencia imperativa (estarán obligados) respecto a una declaración en un sentido determinado (si ha realizado actividad potencialmente contaminante) y no se rechazaba en los Registros de la Propiedad, ni siquiera en las transmisiones de suelo, la inscripción de los títulos, aunque dicha declaración no constase.

Por tanto, si se mantiene el régimen jurídico, como señala, la Exposición de Motivos, no se está inventando la «rueda» con la nueva Ley sino que se amplía la declaración tanto al aspecto afirmativo (se han realizado actividades contaminantes) como negativo (no se ha realizado) así como el ámbito de aplicación incluyendo no sólo transmisión sino también en las declaraciones de obra nueva y en las operaciones de ejecución urbanística; finalmente se extiende la necesidad de la declaración no sólo a la transmisión del dominio sino también de derechos reales sobre las fincas.

Precisamente en relación con la transmisión de derechos reales, si nos atenemos a una interpretación literal de la norma, resultaría que en la cesión de un crédito hipotecario habría que hacer una manifestación sobre el particular y apurando, apurando, hasta en una fusión bancaria porque al fin y al cabo se transmiten un montón de hipotecas que son derechos reales. No creo, aunque a estas alturas de la profesión, ya nada me sorprende, que nadie sustente tal interpretación, pero ya veremos la evolución.

Segundo. El artículo 98 de la Ley establece

«Artículo 98. Actividades potencialmente contaminantes.

1. Reglamentariamente el Gobierno aprobará, actualizará y publicará una lista de actividades potencialmente contaminantes de los suelos.

2. 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.

3. 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».

Como se observa, el número 1 del artículo se refiere a actividades contaminantes de los suelos. El número 2 a «declaración de suelos contaminados».

Únicamente el número 3 de dicho precepto asocia suelos con «fincas», refiriéndose a «personas físicas o jurídicas propietarias de fincas», pero inmediatamente indica «con motivo de la transmisión de cualquier derecho real sobre los mismos, con lo que indefectiblemente se está refiriendo a suelos.

El artículo 99 expresa «declaración de suelos contaminados». Se refiere reiteradamente en todos sus apartados a suelos contaminados y no a fincas.

La misma conclusión cabe extraer de los artículos 100, 102 y 103. De lo anterior, cabe deducir claramente que si en el artículo 98.3 se ha introducido el vocablo «fincas» solo puede deberse a una generalización del concepto de propiedad sobre un inmueble, más entendible si se utiliza el vocablo de finca o bien a una imprecisión terminológica del legislador que debe reconducirse a su verdadero contexto.

Apoyándose en que la ley se refiere en su ámbito de aplicación a «personas propietarias de fincas», con una interpretación meramente literalista, extiende la aplicación incluso a las viviendas en régimen de propiedad horizontal. Lo justifican en que el artículo 98,3 habla de fincas, pero en los demás apartados de este precepto, en el artículo siguiente y en varios preceptos más se refiere exclusivamente a suelos.

Tercero. El ámbito propio de aplicación de la Ley debería ser a juicio del exponente, la transmisión de fincas rústicas –parcelas–, solares o incluso viviendas unifamiliares con patio o jardín y, por supuesto las declaraciones de obra nueva, como expresamente lo prescribe la Ley y donde tiene todo el sentido del mundo para evitar que se realice la actividad edificatoria sobre un suelo ya contaminado.

Pero en los demás supuestos –y me refiero especialmente a los elementos de una División Horizontal–, la ausencia de declaración en modo alguno debería ser defecto y provocar la nota marginal, que según el registrador conlleva la suspensión de la inscripción de la transmisión de la propiedad.

En el caso de la propiedad horizontal la manifestación que pueda realizar alguno de los propietarios es completamente irrelevante porque puede ser que el propietario del primero B no realice actividades contaminantes pero que el suelo esté contaminado por la actividades del bajo A, en tal caso, si se declara el suelo como contaminado por la Administración afectará a todos y la manifestación aislada de cada uno de los propietarios no tiene valor informativo alguno y, antes bien al contrario, puede crear falsas expectativas en nada coincidentes con la realidad; en todo caso, tendría que ser el Presidente de la comunidad el que tuviese que hacer esa declaración sobre un suelo que es común a todos los propietarios del régimen.

Pero es que, además, si leemos con atención la Ley vemos como una de las consecuencias de la declaración del suelo como contaminado, en el apartado 4 del artículo 99, es la suspensión de la ejecutividad de los derechos de edificación, por lo que parece claro que el legislador en su voluntad está pensando en suelos no edificados.

Cuarto. Además de la literalidad de la Ley el Registrador sólo tiene el mandato de practicar una nota marginal, nada dice la Ley sobre que la falta de dicha nota marginal cierre el Registro para el acto principal (la inscripción del dominio o derecho de que se trate).

La situación no deja de ser curiosa, el contrato es válido, hay consentimiento, objeto y causa, y el comprador que tiene derecho a acceder al servicio registral ve impedida dicha posibilidad por el hecho de que su vendedor (que ya habrá cobrado el precio) no haya hecho una declaración sobre la situación del suelo.

No debemos olvidar que tales notas marginales que en la inmensa mayoría de los casos van a resultar de una declaración negativa del propietario, no tienen más valor ni eficacia que el de publicar y dar noticia de esa declaración.

Ello determinaría que por falta de una declaración que no depende de la voluntad del comprador, éste se ve impedido de acceder al servicio público del Registro de la Propiedad cuando el contrato es completamente válido.

El efecto del cierre registral es de gran dureza y puede producir graves problemas para el tráfico jurídico si se aplica de forma indiscriminada y fuera de sus justos términos.

Pensemos en un caso como el presente que, ante la imposibilidad de obtener la declaración del vendedor, el comprador no puede inscribir y en el ínterin una anotación de embargo contra el vendedor accede al Registro y gana preferencia respecto de la compraventa, una vez agotados los plazos de presentación y de anotación por defecto subsanable. Cabe preguntarse si es razonable tal consecuencia o estamos matando moscas a cañonazos y contaminando el tráfico jurídico en lugar del suelo.

Además, el registrador no puede cerrar el Registro salvo que el acto o contrato esté afectado de vicios o defectos que puedan determinar su nulidad o anulabilidad o cuando por una norma con rango legal así se establezca (p.ej. no aportación de nif donde debe incluirse el caso de nif revocado o sin efectos en el ámbito tributario, falta de liquidación tributaria, prohibiciones de disponer legales, judiciales o administrativas). No debemos olvidar que el derecho es para las personas y no al revés, por ello la persona es libre y puede hacer todo lo que no esté prohibido, pero, sin embargo, la Administración y los funcionarios están sujetos al imperio de la Ley y sólo pueden hacer aquello que la ley les permite.

En este caso el Registrador aplica un cierre registral sin norma alguna que lo ampare sobre la base de que una norma que obliga a practicar una nota marginal (asiento menor) que se limita a recoger una manifestación del transmitente permite denegar la inscripción al adquirente de su propiedad después de que ha pagado el precio y satisfechos los impuestos correspondientes.

No debemos olvidar que el propio Centro Directivo, en relación con la manifestación sobre los gastos de comunidad exigida (de forma todavía más imperativa que en el presente caso) por la Ley de Propiedad Horizontal ha considerado que la falta de la misma no puede determinar el cierre registral. En este punto, entre otras, la Resolución de 25 de abril de 2012 (BOE de 26 de mayo), señaló: «4. En relación con este único defecto de la nota de calificación, respecto a la mención que se hace en los fundamentos de la misma, sobre las obligaciones del notario del registrador en virtud del artículo 9.1 de la Ley Hipotecaria, la doctrina de este Centro Directivo ya ha resuelto en otras ocasiones sobre la cuestión; en numerosas Resoluciones –recoge la de 13 de marzo de 2008, y la más reciente de 2 de febrero de 2012– considera este Centro Directivo (y a pesar de que en alguna el registrador alegó infracción de la legalidad de las formas extrínsecas a que se refiere el artículo 18 de la Ley Hipotecaria) que ni el incumplimiento de las obligaciones que se imponen al transmitente ni la prohibición de autorización de la escritura pública afectan “a la validez del negocio celebrado, por lo que si el mismo, en este caso una compraventa, reúne los requisitos que para su validez exigen las leyes (artículos 1261 y siguientes y 1300 del Código Civil) no existen obstáculos para que pueda acceder al Registro, todo ello al margen de las acciones que al adquirente competan frente a quienes hayan incumplido o quebrantado aquellas obligaciones y prohibición, en cuanto, pese a la inscripción, habrá de soportar la afección real de la finca transmitida que la misma norma impone por razón de tales gastos”. Y es que la omisión que el registrador achaca a la escritura calificada no se sanciona especialmente por la Ley como defecto impeditivo de la inscripción, a diferencia de lo que acontece en otros supuestos en los que la falta del requisito establecido (como, por ejemplo, la

manifestación sobre la inexistencia de arrendamiento de la finca vendida, según el artículo 25.5 de la Ley de Arrendamiento Urbanos) constituye impedimento legal para la práctica del asiento».

Para terminar quiero poner de manifiesto que, en el caso concreto de la vivienda objeto de recurso, está situada en planta baja, pero, al menos, existe una planta de sótano dado que tiene un anejo (aparcamiento) en dicha planta de sótano; la distribución interior en hall, pasillo distribuidor, salón-comedor, tres dormitorios, cuarto de baño y cocina, estando integrada en una propiedad horizontal, por lo que, por las razones expuestas, no se hace precisa la declaración exigida por el Registrador».

#### IV

El registrador de la Propiedad de Málaga número 11, don José Torres García, 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 UE 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. 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 ubicada en la planta baja 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 remarcarse 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 del registrador.

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