

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

19454 *Resolución de 25 de octubre 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 Benalmádena n.º 2 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Ramón Álvaro Blesa de la Parra, notario de Málaga, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Benalmádena número 2, don José Carlos Navajas Fuentes, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 27 de junio de 2022 por el notario de Málaga, don Ramón Álvaro Blesa de la Parra, con el número 697 de protocolo, se formalizó la compraventa de una vivienda en la segunda planta y dos plazas de aparcamiento en el sótano de un edificio en régimen de propiedad horizontal.

II

Presentada la indicada escritura en el Registro de la Propiedad de Benalmádena número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por José Carlos Navajas Fuentes, Registrador de la Propiedad del Registro de la Propiedad de Benalmádena n.º 2, Provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 5887 del presente año, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, 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.

I. El documento objeto de la presente calificación, autorizado por Don/Doña Ramón Álvaro Blesa de la Parra - Notario/a de Málaga, el día 27/06/2022, con número 697/2022 de protocolo, fue presentado vía telemática a las 09:00:00 horas del día 27/06/2022, asiento 600 del Tomo 113 del Libro Diario, en unión de otra entrada telemática número 6355 por Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L, de fecha 11/07/2022

II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:

1. Del documento calificado no resulta que la parte transmitente haya manifestado, si en la/s finca/s se ha/n realizado o no alguna actividad potencialmente contaminante del suelo.

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 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".

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 las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior, debe tenerse en consideración.

1. Artículo 98 de la Ley 7/2022 de 8 de abril de residuos y suelos contaminados.

III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los sesenta días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior.

En su virtud.

Acuerdo.

Suspender, la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Benalmádena, a veinticinco de julio del año dos mil veintidós. El Registrador. Fdo. José Carlos Navajas Fuentes.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Ramón Álvaro Blesa de la Parra, notario de Málaga, interpuso recurso el día 5 de agosto de 2022 mediante escrito en el que alegaba los siguientes fundamentos de Derecho:

«Primero. Tanto la Ley 22/2011 como el Preámbulo de la Ley 7/2022 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”: En la misma línea, el artículo 12.3 a).

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.”

Hay que tomar en consideración 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.

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. (género masculino).

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. Como ha expuesto por compañeros que han estudiado la problemática una razonable interpretación teleológica debería excluir a las viviendas en Propiedad Horizontal, aunque tengan un patio o terraza.

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, que expresamente lo prescribe la Ley).

Pero en los demás supuestos –y me refiero especialmente a los elementos de una División Horizontal, como es el caso de este expediente–, 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. Notas marginales que en la inmensa mayoría de los casos van a resultar de una declaración negativa del propietario, sin ningún valor práctico y lo que sí van a generar es un coste arancelario injustificado para el ciudadano en los casos que considero no debería anotarse.

Cuarto. El artículo 99 en su apartado 4 establece: “La declaración de suelo contaminado puede comportar la suspensión de la ejecutividad de los derechos de edificación y otros aprovechamientos del suelo en el caso de resultar incompatibles con las medidas de descontaminación y recuperación del terreno que se establezcan, hasta que estas se lleven a cabo o se declare el suelo como no contaminado”.

Añade en número 5 que la “declaración” de suelo contaminado será objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad, a iniciativa de la respectiva Comunidad Autónoma...”

Y el número 6 dice que “los registradores comunicarán de modo telemático a las comunidades autónomas, las notas marginales que se practiquen en el Registro de la Propiedad referidas a la contaminación de los suelos. Asimismo, comunicarán esta información al propietario de los suelos.”. Entendemos que se refiere un supuesto en el que se ha constatado que el suelo está contaminado.

De la ley se desprende claramente que 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.

Por tanto, si ya está concluida la edificación estimo que no es aplicable al caso la extensión de la nota marginal.

Y el artículo 33 de la Ley 22/2011 de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados ya establecía (nos referimos a ella aunque esté derogada por la analogía de la disposición):

“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.”

Quinto. Y es que, además de estimar que la información/manifestación medioambiental que establece la Ley sólo debe circunscribirse a “suelos” –como reiteradamente se refiere tanto la exposición de motivos como el articulado de la vigente Ley y la anterior–, en ningún caso debería producir la falta de manifestación el cierre registral sino únicamente la extensión de la nota marginal. Así lo ha declarado la DGRN

(actualmente DGSJYFP) en de Resolución de 25 de abril de 2012, respecto de los gastos de comunidad, al establecer que la falta de esta manifestación no cierra el registro. Más concretamente indica: "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."

Resulta claro deducir que el ciudadano que adquiere un derecho real con arreglo a la ley tiene derecho una cubierta y otra descubierta. ¿Dónde podrían haberse desarrollado actividades contaminantes?: ¿en las terrazas, en la cocina?. Y dado que los propietarios solo detentan una cuota del suelo, ¿cómo determinar la hipotética porción del suelo que ha podido contaminar los transmitentes o las personas de quien traen causa y cómo lo podrían saber?. Realmente en los casos de venta de elementos de una división horizontal estimamos que la extensión de la nota marginal no tiene fundamento, sentido ni utilidad ni dota de protección alguna al adquirente; innecesaria y superflua, a mi juicio, pero que la nota de defectos ante la falta de la manifestación, se ha generalizado por muchos registradores, desconozco si siguiendo instrucciones o sugerencias o por propio convencimiento, del cual discrepo ampliamente en los términos indicados.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo el día 16 de agosto de 2022.

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; 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 las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 de agosto, 14, 20, 26 y 27 de septiembre y 3, 10, 11 y 19 de octubre de 2022.

1. Mediante la escritura cuya calificación es impugnada se formalizó la compraventa de una vivienda situada en la segunda planta y dos plazas de aparcamiento en el sótano de un edificio en régimen de propiedad horizontal.

El registrador suspende la inscripción solicitada porque en dicha escritura no se manifiesta si se ha realizado o no en las fincas transmitidas alguna actividad potencialmente contaminante del suelo, conforme al artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

El notario recurrente alega: a) que la Exposición de Motivos de dicha ley 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, que ya preveía una declaración al respecto sin que, sin embargo, se hubiesen emitido notas de calificación sobre el particular hasta ahora; y era frecuente en la práctica notarial 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; b) que una razonable interpretación teleológica de la norma debatida debería excluir a las viviendas en propiedad horizontal, aunque tengan un patio o terraza; c) que el ámbito propio de aplicación de la Ley debería ser la transmisión de fincas rústicas –parcelas–, solares o incluso viviendas unifamiliares con patio o jardín (y por supuesto las declaraciones de obra nueva, que expresamente lo prescribe la Ley); d) que de la ley se desprende claramente que 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 está pensando en suelos no edificados, y e) que en ningún caso debería producir la falta de manifestación el cierre registral sino únicamente la extensión de la nota marginal a que se refiere dicho precepto legal.

2. 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».

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 las fincas afectadas sean una vivienda situada en la segunda planta y dos plazas de aparcamiento en el sótano de un edificio en régimen de propiedad horizontal.

Esta Dirección General (vid. Resoluciones de 12 de agosto, 14, 20, 26 y 27 de septiembre y 3, 10, 11 y 19 de octubre de 2022) ha tenido oportunidad de interpretar dicha norma 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 se refiere a la obligación 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 aplica 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, avala 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.

Por las razones expuestas, la objeción que opone el registrador no puede ser confirmada.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

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