

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

17353 *Resolución de 14 de mayo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Villarcayo a inscribir una escritura de aceptación y adjudicación de herencia y liquidación de gananciales.*

En el recurso interpuesto por don Iago Alciturri Sexto, notario de Espinosa de los Monteros, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Villarcayo, don Antonio Requena Tapiador, a inscribir una escritura de aceptación y adjudicación de herencia y liquidación de gananciales.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 3 de marzo de 2026 por el notario de Espinosa de los Monteros, don Iago Alciturri Sexto (como sustituto por vacante de la Notaría de Villarcayo) con el número 204 de protocolo, se formalizó una escritura de aceptación y adjudicación de herencia y liquidación de gananciales.

II

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

«Presentada el cuatro de marzo de dos mil veintiséis, bajo el Asiento 908 del Diario 2026, escritura de aceptación de herencia y adjudicación de herencia e inventario hereditario otorgada el día anterior ante el Notario de Espinosa de los Monteros Don Iago Alciturri Sexto, como sustituto por vacante de la Notaría de Villarcayo, n.º 204 de protocolo, y aportados el nueve de marzo último el Acta de Notoriedad de Declaración de Herederos Abintestato de Don M. U. G., autoliquidación del impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y justificante de comunicación al Ayuntamiento de Villarcayo MCV a efectos del impuesto municipal sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, el Registrador que suscribe ha acordado suspender la inscripción solicitada por el siguiente defecto:

No se manifiesta respecto a la única finca cuya inscripción se solicita –inventariada con el número 4, finca registral 6544 inscrita al folio 22 del tomo 1777– si se ha realizado o no alguna actividad potencialmente contaminante sobre el suelo. Se advierte expresamente que la referida declaración se hace en el título en el que se formaliza la transmisión, con independencia de cuando haya tenido lugar la misma. Es decir, en el presente caso lo relevante no es la fecha de la posible transmisión sino la fecha de la escritura pública de aceptación y adjudicación de herencia. Por lo demás, se cumplen los requisitos subjetivos y objetivos para la aplicación del artículo 98.3 de la Ley 7/2022. En cuanto al primero de ellos, al tener los herederos la consideración de “sucesores y continuadores de las relaciones jurídicas del causante”. En lo que se refiere al requisito objetivo, la finca registral 6544 –inventariada con el número 4– es una vivienda unifamiliar enclavada en una parcela independiente de setecientos cincuenta metros cuadrados.

A mayor abundamiento, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ya se ha pronunciado, en un supuesto similar, sobre la necesidad de la declaración correspondiente acerca de si no le consta al titular la realización de actividades potencialmente contaminantes. Así la Resolución de 28 de mayo de 2024 exige dicha declaración a pesar de que el causante había fallecido el 10 de mayo de 2021, con anterioridad, por tanto, a la entrada en vigor de la susodicha Ley 7/2022. En parecidos términos se pronunció la Resolución de 24 de enero de 2023.

Por otro lado, si se mantuviera el criterio de la fecha de transmisión, en vez de la fecha del título en que dicha transmisión se formaliza, implicaría por analogía que en las obras nuevas se debería tener en cuenta la fecha de terminación de las mismas y consiguientemente toda “obra antigua” estaría de facto exonerada del requisito de la declaración sobre suelo contaminado.

Todo ello con arreglo a los artículos 98.3 y 103.1 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados; artículo 3 del Código Civil; artículos 9, 14, 18 y 21 de la Ley Hipotecaria; artículo 51 del Reglamento Hipotecario; así como Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, entre otras muchas, de 12 de agosto de 2022, 19 de octubre de 2022, 24 de enero de 2023 o 28 de mayo de 2024.

Contra la presente nota de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Antonio Requena Tapiador registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Villarcayo a día dieciséis de marzo del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Iago Alciturri Sexto, notario de Espinosa de los Monteros, interpuso recurso el día 24 de marzo de 2026 mediante escrito del siguiente tenor:

«Hechos:

1. Se admiten y se dan por reproducidos los Hechos recogidos en la Nota de Calificación recurrida.
2. El documento calificado es la citada escritura de aceptación y adjudicación de herencia y liquidación de gananciales por mi autorizada con fecha 3 de marzo de 2026, número 204 de protocolo.—(Asiento de presentación 908.—Diario 2026).

Fundamentos de Derecho:

Estoy en desacuerdo con la calificación del Sr. Registrador titular del Registro de la Propiedad de Villarcayo, por los siguientes motivos y fundamentos de derecho:

Primero.—Se advierte expresamente en la calificación que la declaración sobre si se ha realizado o no alguna actividad potencialmente contaminante sobre el suelo se hace en el título en el que se formaliza la transmisión, con independencia de cuando haya tenido lugar la misma. Esta advertencia parece ser que ignora el carácter retroactivo de la aceptación de herencia previsto en el artículo 989 del Código civil.

No me parece razonable considerar aplicable esta exigencia de manifestación sobre los suelos contaminados, cuando la apertura de la sucesión, en el presente caso se produjo el 2 de julio de 2008. Fecha anterior a la entrada en vigor de la ley 7/2022. Dado el efecto retroactivo tanto de la aceptación de herencia como de la partición, dicha exigencia es inaplicable, pues la transmisión mortis causa, que es lo que determina la obligación de declarar, produce efectos en un momento anterior a la entrada en vigor de la norma que impone esa obligación.

Estas afirmaciones entiendo que son congruentes con el efecto típico de la partición que no es otro que poner fin a la comunidad hereditaria y sustituir, el derecho hereditario

en abstracto por bienes concretos y determinados. De conformidad con el artículo 1068 del Código Civil “la partición legalmente hecha confiere a cada heredero la propiedad exclusiva de los bienes que le han sido adjudicados”. Esta adjudicación es una determinación de un derecho, cuya delación se produjo el 2 de julio de 2008. Teniendo dicha determinación y adquisición del derecho efectos retroactivos.

Segundo.—La ley 7/2022 en su artículo 98.3 exige que, con ocasión de la transmisión, se realice la manifestación sobre los suelos contaminados. Lo que pone de relieve que lo esencial es la fecha de la transmisión y no la del título presentado, en el que se formaliza la misma. Puesto que se trata de una declaración informativa, a la que no se le puede aplicar la normativa vigente en el momento de formalizar la transmisión. Por ello no le es de aplicación la normativa vigente al tratarse de una mera declaración informativa, es decir, no es uno de los requisitos que afecta al negocio o a la mutación jurídico real, ni tampoco se trata de un requisito de inscripción.

Al ser una norma restrictiva de derechos, no es posible su aplicación extensiva, a los actos determinativos y no traslativos. Además, la ley 7/2022 no señala que la falta de manifestación sea un defecto impeditivo de la inscripción. Al igual que tampoco tiene el carácter obstativo de la inscripción la falta de aportación del certificado de eficiencia energética. En el caso de exigirse en el presente supuesto la declaración sobre los suelos contaminados, donde los efectos de la transmisión se retrotraen al 2008, esto daría lugar a que la declaración fuese necesaria siempre que se quiera inscribir un título anterior a la entrada en vigor de la ley, con el perjuicio o coste que podría suponer para el adquirente que tendrá que contar con el transmitente.

Tercero.—Por otro lado, respecto al cumplimiento de los requisitos objetivos y subjetivos para que concurra el supuesto previsto en la ley 7/2022, que implica la necesidad de realizar la declaración. El primero es claro que se cumple. Respecto del segundo, en la nota de calificación se afirma su cumplimiento por lo siguiente, tener los herederos la consideración de “sucesores y continuadores en las relaciones jurídicas del causante”. Esta afirmación es bastante confusa, puesto que la ley 7/2022 impone la obligación de realizar la declaración al transmitente (en este supuesto el causante). No tiene sentido que esta declaración la tengan que realizar los herederos, que no dejan de ser los adquirentes, al ser la sucesión uno de los modos de adquirir el dominio de acuerdo con el artículo 609 del Código Civil. Puesto que en este supuesto el transmitente es el causante y es obvio que no podrá realizar dicha declaración.

Por todo ello, se solicita que se tenga a bien admitir este recurso y ordenar, si procediera, que por el Sr. Registrador de la Propiedad de Villarcayo, se inscriba la escritura calificada en cuanto a la finca 4 del inventario.»

IV

El registrador de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución.

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, 19, 24 y 25 de octubre de 2022, 23 de enero de 2023 y 28 de mayo de 2024.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

Mediante escritura autorizada por notario de Espinosa de los Monteros, don Iago Alciturri Sexto, notario de Espinosa de los Monteros (como sustituto por vacante de la Notaría de Villarcayo), en fecha 3 de marzo de 2026, número 204 de protocolo, se formalizó una escritura de aceptación y adjudicación de herencia y liquidación de gananciales.

El bien inventariado en la citada escritura bajo el número «4» (registral 6.544), se describe como «vivienda unifamiliar».

La calificación objeto: «(...) No se manifiesta respecto a la única finca cuya inscripción se solicita –inventariada con el número 4, finca registral 6544 inscrita al folio 22 del tomo 1777– si se ha realizado o no alguna actividad potencialmente contaminante sobre el suelo. Se advierte expresamente que la referida declaración se hace en el título en el que se formaliza la transmisión, con independencia de cuando haya tenido lugar la misma. Es decir, en el presente caso lo relevante no es la fecha de la posible transmisión sino la fecha de la escritura pública de aceptación y adjudicación de herencia. Por lo demás, se cumplen los requisitos subjetivos y objetivos para la aplicación del artículo 98.3 de la Ley 7/2022 (...)».

El notario autorizante recurre la calificación alegando, en síntesis:

– «Se advierte expresamente en la calificación que la declaración sobre si se ha realizado o no alguna actividad potencialmente contaminante sobre el suelo se hace en el título en el que se formaliza la transmisión, con independencia de cuando haya tenido lugar la misma. Esta advertencia parece ser que ignora el carácter retroactivo de la aceptación de herencia previsto en el artículo 989 del Código civil».

– «La ley 7/2022 en su artículo 98.3 exige que, con ocasión de la transmisión, se realice la manifestación sobre los suelos contaminados. Lo que pone de relieve que lo esencial es la fecha de la transmisión y no la del título presentado, en el que se formaliza la misma. Puesto que se trata de una declaración informativa, a la que no se le puede aplicar la normativa vigente en el momento de formalizar la transmisión. Por ello no le es de aplicación la normativa vigente al tratarse de una mera declaración informativa, es decir, no es uno de los requisitos que afecta al negocio o a la mutación jurídico real, ni tampoco se trata de un requisito de inscripción».

– «Respecto al cumplimiento de los requisitos objetivos y subjetivos para que concurra el supuesto previsto en la ley 7/2022, que implica la necesidad de realizar la declaración. El primero es claro que se cumple. Respecto del segundo, en la nota de calificación se afirma su cumplimiento por lo siguiente, tener los herederos la consideración de “sucesores y continuadores en las relaciones jurídicas del causante” (...) No tiene sentido que esta declaración la tengan que realizar los herederos, que no dejan de ser los adquirentes, al ser la sucesión uno de los modos de adquirir el dominio de acuerdo con el artículo 609 del Código Civil. Puesto que en este supuesto el transmitente es el causante y es obvio que no podrá realizar dicha declaración.»

2. Así las cosas, hay que partir de que el artículo 98.3 de la Ley 7/2022 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 aprobó 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 revisó 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, incorporó a nuestro ordenamiento jurídico la Directiva aprobada en 2018, con las modificaciones que esta introduce en la Directiva Marco de residuos, y 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 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, ambos deben desempeñar como funcionarios públicos; colaboración que ya se produce tanto en el ámbito tanto 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 porque «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. 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 las cosas, 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, no es ocioso recordar nuevamente que la norma en 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). Razón por la cual, 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 solos 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.

5. En resumen, tal y como Centro Directivo tiene ya declarado (vid. última resolución citada en los «vistos»), y para precisar aún más la norma en cuestión (artículo 98.3), la misma 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 consiguiente, dado que, como se acaba de indicar, la norma en cuestión (artículo 98.3 de la Ley 7/2022) afecta indiscriminadamente a actos gratuitos y onerosos, y también a las transmisiones «mortis causa», el recurso, en cuanto alega: «(...) No me parece razonable considerar aplicable esta exigencia de manifestación sobre los suelos contaminados, cuando la apertura de la sucesión, en el presente caso se produjo el 2 de julio de 2008. Fecha anterior a la entrada en vigor de la ley 7/2022 (...)», ha de ser desestimado y confirmada la calificación recurrida. Tiene por tanto razón el registrador cuando indica, en su calificación que «la referida declaración se hace en el título en el que se formaliza la transmisión, con independencia de cuando haya tenido lugar la misma. Es decir, en el presente caso lo relevante no es la fecha de la posible transmisión sino la fecha de la escritura pública de aceptación y adjudicación de herencia (...)».

Por último, también cabe recordar que este Centro Directivo, al interpretar el alcance y ámbito de aplicación del artículo 98.3 de la Ley 7/2022 (vid. Resoluciones de 12 de agosto de 2022 y 24 de enero de 2023, entre otras), ha considerado que aunque el

artículo se aplica indiscriminadamente a actos gratuitos y onerosos, así como a las transmisiones mortis causa en favor de los herederos, bastará con que el titular del dominio haga algún tipo de manifestación en relación con la realización de actividades potencialmente contaminantes en las fincas transmitidas; y esa misma doctrina (vid. Resolución de 23 de enero de 2023) pone de relieve que no se debe caer en un rigorismo excesivamente formalista, pero sí que se exige que, al menos, se manifieste que no le consta al titular la realización de dichas actividades.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar 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, 14 de mayo de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.