

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

18520 *Resolución de 11 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Vigo n.º 6 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don José María Rueda Pérez, notario de Vigo, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Vigo número 6, doña María Cora Fernández, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 18 de abril de 2022 por el notario de Vigo, don José María Rueda Pérez, con el número 1.094 de protocolo, se formalizó la compraventa de una vivienda unifamiliar en Gondomar, cuya edificación ocupaba una superficie de 199 metros cuadrados y 8 decímetros cuadrados en una parcela de 25 áreas y 72 centiáreas.

II

Presentada la indicada escritura en el Registro de la Propiedad de Vigo número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«La Registradora que suscribe, previo el consiguiente examen y calificación del precedente documento con arreglo a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

Por el precedente documento, otorgado el día dieciocho de abril de dos mil veintidós, doña M. B. M. A., vende la finca 11.944 de Gondomar a don G. A. G. F., soltero, que compra y adquiere, con carácter privativo, la referida finca.

En la precedente escritura, y en relación con 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, no consta la manifestación sobre actividades potencialmente contaminantes, referente a si, en la finca transmitida, se ha realizado o no alguna actividad potencialmente contaminante del suelo.

Fundamentos de Derecho:

Artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, dispone:

“Las personas físicas o jurídicas propietarias de las 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”

En la transmisión documentada en la precedente escritura, no se declara si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo.

En virtud de los hechos y fundamentos de derecho se suspende la inscripción solicitada.

Contra esta nota de calificación cabe (...)

Vigo, a ocho de junio de dos mil veintidós. La Registradora de la Propiedad. Fdo: María Cora Fernández».

III

Contra la anterior nota de calificación, don José María Rueda Pérez, notario de Vigo, interpuso recurso el día 15 de julio de 2022 mediante escrito en el que alegaba los siguientes fundamentos jurídicos:

«I. En la disposición final undécima correspondiente a los títulos competenciales, de la ley 7/2022, de 8 de abril, se hace constar que esta ley tiene el carácter de legislación básica de protección del medio ambiente, sin perjuicio de las facultades de las comunidades autónomas de establecer normas adicionales de protección, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149.1.23.ª de la Constitución Española.

De este título competencial se exceptúan algunos artículos, entre ellos el art. 98.3, aunque únicamente en cuanto a la extensión de notas marginales en el Registro de la Propiedad.

Por lo tanto, el contenido sustantivo del art. 98.3 tiene el carácter de legislación básica, sin perjuicio de las facultades de las Comunidades Autónomas, de establecer normas adicionales de protección.

De acuerdo con el mismo ámbito competencial se dictó la ley anterior, que regulaba esta materia, la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.

Las Comunidades autónomas, de acuerdo con sus competencias, dictaron normas complementarias de la Ley de 28 de julio de 2011, entre las que cabe destacar:

A. La Comunidad Autónoma del País Vasco dictó la Ley 4/2015, de 25 de junio, entre cuyo contenido figura el siguiente:

“1. Artículo 17. Transmisión de suelos.

1. Las personas físicas o jurídicas propietarias de suelos están obligadas a declarar en caso de transmisión íter vivos, si estos soportan o han soportado algunas de las actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo.

2. Las notarias y notarios no autorizarán la escritura pública de transmisión de suelos sin que se haga constar en la escritura la manifestación a que se refiere el apartado anterior.

3. Las registradoras y registradores de la propiedad no practicarán la inscripción de los títulos de transmisión de suelos sin que conste la manifestación a que se refiere el apartado primero.

Asimismo, en caso de constar que dicho suelo soporta o ha soportado alguna actividad o instalación potencialmente contaminante del suelo, esta circunstancia será objeto de nota al margen de la finca correspondiente.

4. Las obligaciones anteriores serán asimismo aplicables a las operaciones de aportación de fincas y asignación de parcelas resultantes en las actuaciones de ejecución urbanística.”

B. La Comunidad Autónoma de Galicia dictó la Ley 6/2021, de 17 de febrero, de residuos y suelos contaminados de Galicia, entre cuyo contenido figura el siguiente:

Artículo 55.8.

“En el caso de transmisión de la propiedad de fincas en las que se realizó algunas de las actividades potencialmente contaminantes del suelo, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 33.2 de la Ley 22/2011, de 28 de julio.”

La Ley actual de Galicia es aplicable, además de la Ley estatal, a la vivienda objeto de la compraventa contenida en la escritura calificada.

Como consecuencia de todo lo expuesto se puede percibir con claridad que no hay una previsión expresa en la ley estatal actual, y tampoco la había en la ley anterior, para obligar al Notario y al Registrador de la Propiedad, a, respectivamente, no autorizar la escritura y no inscribir en el Registro de la Propiedad la transmisión por falta de la manifestación objeto de este recurso a diferencia del contenido antes transcrito del artículo 17 de la Ley del País Vasco.

Parece evidente que nuestro legislador conocía las diferencias de tratamiento, y que no pretendió establecer un cierre registral por falta de constancia de la manifestación, puesto que, en caso contrario, la redacción sería similar a la contenida en la Ley del País Vasco, que, indudablemente debía contemplar.

II. En nuestra legislación existen previsiones específicas para los supuestos en los que hay algún requisito, generalmente administrativo, que no se cumple. A título de ejemplo podemos citar algunos de ellos, que tienen tratamientos distintos respecto de su repercusión registral:

1. Medios de pago.

El artículo 254.3 de la Ley Hipotecaria, que establece:

“No se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de títulos relativos a actos o contratos por los que se declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, cuando la contraprestación consistieran, en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, si el fedatario público hubiere hecho constar en la Escritura la negativa de los comparecientes a identificar, en todo o en parte, los datos o documentos relativos a los medios de pago empleados.”

Es evidente que nuestro legislador conoce esta posibilidad de provocar el cierre registral mediante una previsión específica, decisión que no ha adoptado en la Ley de 8 de abril de 2022.

2. En materia de eficiencia energética podemos destacar:

La Resolución de 16 de septiembre de 2019 de la entonces Dirección General de los Registros y del Notariado, estudió la calificación negativa, respecto de la inscripción en el Registro de la Propiedad, de una escritura de compraventa de vivienda, que no contenía el certificado de eficiencia energética. En esa Resolución, además del restante contenido, y de acuerdo con la legislación vigente en ese momento, la Dirección General determinó:

“...Pero para que la falta de constancia del cumplimiento de dicha obligación en la escritura sea obstáculo que impida su inscripción, es necesario que así resulte de una norma que imponga el deber de realizar dicho control al registrador y obligue a su reflejo al practicar la inscripción (como ocurre, por ejemplo, con la justificación de determinados casos de los medios de pago o la obtención de una licencia urbanística).”

En la propia Resolución se indica que la exigencia del CEE se enmarca dentro de la política energética de la Unión, atendiendo a la necesidad de preservar y mejorar el medio ambiente.

Estamos en el mismo ámbito, y con similares objetivos, que el que corresponde a la legislación sobre residuos y suelos contaminados, que también está enmarcada en la preservación y protección del medio ambiente.

3. Urbanismo

Entre otras normas, como ejemplo, podemos señalar:

3.1 El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece:

“Artículo 26. Formación de fincas y parcelas, relación entre ellas y complejos inmobiliarios.

1. Constituye:

a) Finca: la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral.

b) Parcela: la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

2. La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. Esta regla es también aplicable a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva.

En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción.

Los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas, en su caso, su cualidad de indivisibles.

3. El acto administrativo que legitime la edificación de una parcela indivisible, por agotamiento de la edificabilidad permitida en ella o por ser la superficie restante inferior a la parcela mínima, se comunicará al Registro de la Propiedad para su constancia en la inscripción de la finca.”

3.2 El Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, establece:

“Artículo 46. Requisitos para la inscripción del título.

Para inscribir los títulos comprendidos en el artículo anterior será necesario el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Que se acredite la obtención de la licencia que corresponda, salvo que legalmente no fuere exigible.

2. Si el edificio estuviere en construcción, que se acredite por el técnico a que se refiere el artículo 50 que la descripción de la obra nueva, en cuanto a los extremos comprendidos en el artículo anterior, se ajusta al proyecto para el que, en su caso, se obtuvo la licencia.

3. Si el edificio se declarara concluido, el certificado deberá acreditar, además de lo previsto en los números anteriores, que la obra ha finalizado y que se ajusta, en cuanto a dichos extremos, al proyecto correspondiente.”

4. Ley 7/2021 [sic], de 28 de junio, de montes de Galicia

En su artículo 56, referido a la Adquisición de terrenos por la administración, establece:

“1. La Administración autonómica tendrá derecho de adquisición preferente, a reserva de lo dispuesto en el apartado 2, en los siguientes casos de transmisiones onerosas:

- a) De montes de superficie superior a 250 hectáreas.
- b) De montes declarados protectores y otras figuras de especial protección.

La Administración autonómica podrá incrementar su propiedad forestal adquiriendo los montes que más adecuadamente pudieran servir al cumplimiento de los objetivos de la presente ley, a través de cualquier negocio jurídico oneroso o gratuito válido en derecho.

2. En caso de parcelas o montes enclavados en un monte público o colindantes con él, el derecho de adquisición preferente corresponderá a la administración titular del monte colindante o que contiene el enclavado. En caso de montes colindantes con otros pertenecientes a distintas administraciones públicas, tendrá prioridad en el ejercicio del derecho de adquisición preferente el monte que tenga un mayor linde común con el monte en cuestión.

3. No habrá derecho de adquisición preferente cuando se tratase de aportación de capital en especie a una sociedad en la que los titulares transmitentes habrán de ostentar una participación mayoritaria durante cinco años como mínimo.

4. Para posibilitar el ejercicio del derecho de adquisición preferente a través de la acción de tanteo, el transmitente habrá de comunicar fehacientemente los datos relativos a precios y características de la proyectada transmisión a la administración titular de ese derecho. Esta dispondrá de un plazo de tres meses, a partir de la fecha de comunicación, para ejercitar el derecho, con el correspondiente pago o consignación del importe comunicado en las referidas condiciones.

5. Las personas titulares de notarías y registros de la propiedad no autorizarán ni inscribirán, respectivamente, las correspondientes escrituras sin que se les acredite previamente la práctica de dicha comunicación de forma fehaciente.”

De lo expuesto se deduce con claridad que, cuando nuestro legislador, estatal o autonómico, quiere ordenar que el incumplimiento de un requisito, generalmente administrativo, impida la inscripción en el Registro de la Propiedad, lo dispone de forma expresa, lo que no ha sucedido en el art. 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril.

IV [sic]. La manifestación prevista por el art. 98.3 establece una obligación que le corresponde exclusivamente a la parte transmitente.

En el caso de que se entendiera que por falta de esta manifestación se impide la inscripción en el Registro de la Propiedad de la transmisión realizada, la sanción que ello implica recaería sobre la parte adquirente, lo que carece de sentido.

V. El artículo 98.3 de la Ley de la ley 7/2022, de 8 de abril de residuos y suelos contaminados para una economía circular no establece la obligación que cita la resolución de 16 de septiembre de 2019 al realizar la inscripción por el Registrador, y, por lo tanto, no puede ser un obstáculo que impida la inscripción.

Tal como queda indicado, no está prevista la inscripción en el Registro de la Propiedad de una transmisión por falta de la manifestación prevista en el art. 98.3, por lo que, de acuerdo con todo lo expuesto, y de acuerdo con la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, antes Dirección General de los Registros y del Notariado procede la inscripción de la escritura calificada».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo el día 21 de julio 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 de octubre de 2022.

1. Mediante la escritura cuya calificación es impugnada se formalizó la compraventa de una finca constituida por una vivienda unifamiliar cuya edificación ocupa una superficie de 199 metros cuadrados y 8 decímetros cuadrados, en una parcela de 25 áreas y 72 centiáreas.

La registradora suspende la inscripción solicitada porque en la escritura no se declara si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo, exigencia impuesta, a su juicio, por el 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 que la falta de dicha declaración no es defecto que impide la inscripción del título, pues el citado precepto legal no establece que el incumplimiento de la obligación de realizar dicha manifestación impida la inscripción en el Registro de la Propiedad.

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 la finca afectada sea una parcela en la cual existe una vivienda unifamiliar que ocupe sólo una parte de aquélla.

Esta Dirección General (vid. Resoluciones de 12 de agosto y 14, 20, 26 y 27 de septiembre 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 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 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.

5. En el presente caso se trata de la transmisión de una parcela de 25 áreas y 72 centiáreas de la que una superficie de 199 metros cuadrados y 8 decímetros cuadrados, está ocupada por una vivienda unifamiliar.

De acuerdo con lo expuesto en los anteriores fundamentos de Derecho cabe la posibilidad de que, en la indicada finca, que dispone de terreno no edificado, se haya podido realizar una actividad que potencialmente sea contaminante del suelo, por lo que será preciso que el transmitente manifieste, no si el suelo está contaminado o no, sino, más bien, si se ha realizado o no, en la finca transmitida, alguna actividad potencialmente contaminante del suelo. Y, para ello, el notario, en cumplimiento de su obligación de velar por que «el otorgamiento se adecúe a la legalidad», debe informar a las partes adecuadamente de cuáles son esas actividades que potencialmente puedan contaminar el suelo.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso 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, 11 de octubre de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.