

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**19453** *Resolución de 25 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 Nules n.º 2 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don José María Cid Fernández, notario de Alboraya, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Nules número 2, doña Alicia María de la Rúa Navarro, a inscribir una escritura de compraventa.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada el día 18 de mayo de 2022 por el notario de Alboraya, don José María Cid Fernández, con el número 1.965 de protocolo, se formalizó la compraventa de una vivienda situada en la segunda planta de un edificio en régimen de propiedad horizontal situado en Chilches.

##### II

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

«Entrada N.º: 3304 del año: 2022.  
Asiento N.º: 1733 Diario: 68.  
Presentado el 18/05/2022 a las 14:34:02  
Presentante: T., Y.  
Interesados: Aliseda Sau, S. B.  
Naturaleza: Escritura Pública.  
Objeto: compra.  
N.º Protocolo: 1965/2022 de 18/05/2022.  
Notario: José María Cid Fernández, Alboraya.

Hechos.

En virtud del documento reseñado, Doña S. B., con carácter privativo, compra a la mercantil "Aliseda, S.AU.", la finca registral 2739 de Chilches.

Calificación.

Previo examen y calificación del documento, de conformidad con lo dispuesto en el art. 18, 19 y 19 bis ha acordado suspender la práctica de la inscripción solicitada, en razón de las causas impeditivas y de las motivaciones jurídicas que a continuación se indican:

Motivos y fundamentos de Derecho:

No se hace constar la manifestación relativa a si se ha realizado o no en las fincas transmitidas alguna actividad potencialmente contaminante del suelo, conforme a los artículos 17 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril y artículos 21 y 22 de la Ley Hipotecaria.

Según el Artículo 17 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo. Transmisión de suelos. "1. Las personas físicas o jurídicas propietarias de suelos están obligadas a declarar en caso de transmisión inter 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."

El Artículo 98.3. de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular 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".

Por su parte, el artículo 103 de la Ley 7/2022 impone al registrador la obligación de comunicar anualmente a la CCAA las manifestaciones de las fincas donde se haya realizado una actividad potencialmente contaminante.

En consecuencia, atendiendo a que el art. 17 establece que no se practicará la inscripción de los títulos de transmisión de fincas sin que conste la manifestación a que se refiere el apartado primero, y dado que el registrador debe practicar una nota marginal al margen de la inscripción que motive el documento que recoja la manifestación de si en la finca se ha realizado o no alguna actividad contaminante, y que de ello ha de cursar notificación a la CCAA, si no se realiza dicha manifestación en el documento que motiva la inscripción, no se podrá cumplir con estas exigencias legalmente establecidas, por lo que debe suspenderse la inscripción del documento hasta que se realice dicha manifestación, que deberá ser concluyente, es decir, debe indicar si se han realizado o no dichas actividades contaminantes, por lo que no podrá entenderse cumplida la exigencia legal si la manifestación se limitara a decir que desconoce dicho extremo.

Dicho defecto se considera subsanable.

Contra la presente calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Alicia María de la Rúa Navarro registrador/a de Registro Propiedad de Nules 2 a día cinco de julio del dos mil veintidós.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don José María Cid Fernández, notario de Alboraya, interpuso recurso el día 5 de agosto de 2022 mediante escrito en el que alegaba los siguientes fundamentos de Derecho:

«I. La señora Registradora de la Propiedad en su calificación cita dos preceptos legales: el artículo 17 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo y el artículo 98.3. de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

I.1. El artículo 17 de la Ley 4/2015, de 25 de junio (“BOE” núm. 176, de 24 de julio de 2015, dictada por la Comunidad Autónoma del País Vasco, surte sus efectos en dicha comunidad autónoma, ya que el Parlamento Vasco carece de competencia para dictar leyes sobre el suelo de la Comunidad Valenciana, y así lo dice en su artículo 1.º: “La presente ley tiene por objeto la protección del suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, previniendo la alteración de sus características químicas derivada de acciones de origen antrópico.”

II.2. El Artículo 98.3. de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular establece que: “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”.

Por su parte, el artículo 103 de la Ley 7/2022 impone al registrador la obligación de comunicar anualmente a la CCAA las manifestaciones de las fincas donde se haya realizado una actividad potencialmente contaminante.

El artículo 98.3. de la Ley 7/2022 o está incardinado en el Título VIII denominado “Suelos contaminados”.

Por tanto, dicho título solo se refiere al suelo como tal, y aunque habla de “fincas”, no puede entenderse que se extiende a aquellas que están en régimen de propiedad horizontal, especialmente en los supuestos de elementos de edificaciones en plano vertical (edificios en altura).

La referencia a los suelos contaminados sí nos puede llevar a la lectura del decreto 9/2005 de 14 de enero, que continúa vigente en materias que no están en contradicción o no se encuentre superado por la nueva ley, y que en su art. 2 recoge una serie de definiciones entre ellas la de suelo como “capa superior de la corteza terrestre situada entre el lecho rocoso y la superficie”, por lo que parece evidente que no puede tener la consideración el suelo de un elemento en propiedad horizontal en altura, y sobre todo recoge la definición de actividades potencialmente contaminantes del suelo como “aquellas actividades de tipo industrial o comercial en las que, ya sea por manejo de sustancias peligrosas ya sea por generación de residuo puedan contaminar el suelo”, lo que nos lleva a pensar que la actividad residencial como tal en ningún caso puede dar lugar a una actividad de tal naturaleza.

Como señala A. B. V., en cualquier caso, sea cual sea el alcance que se dé a las no muy claras afirmaciones del legislador, incluso si se considerase que el decreto de 2005 aún obsoleto sigue en vigor, habría argumentos para pensar que sólo en el caso de suelos con construcciones de tipo industrial (o comercial relacionado con la industria) será necesario hacer declaración al respecto, pero en ningún caso cuando se trate de construcciones residenciales, incluso cuando no ocuparan toda la parcela y siempre y cuando la parte no ocupada sea accesoria de la construcción residencial. Así resulta de la letra del art 2 de dicho decreto, que antes hemos transcrito y que habla sólo de “aquellas actividades de tipo industrial o comercial”; excluyendo cualquier actividad de tipo residencial.

El art 98 de la Ley 7/2022, de 8 de abril no contiene declaración alguna sobre los efectos de la misma y/o su omisión, y mucho menos el del cierre registral que pretende la Sra. Registradora, que no puede suspender o denegar dicha inscripción.

La afirmación que el propietario debe hacer en la escritura, que el notario debe recoger y el registrador hacer constar en el registro cuando sea procedente, se encuadraría desde el punto de vista registral dentro de lo que llamaríamos “publicidad

noticia" a la que no le es de aplicación el principio de fe pública registral, no obstante, lo cual no deja de tener gran importancia práctica (B.).

Pero aun cuando no le sea de aplicación el antes citado principio hipotecario no es menos cierto que sí le son otros como el de legalidad que obliga al registrador de la propiedad a calificar y determinar la importancia de dicha mención y/o su omisión. Y aquí es cuando empieza el problema en tanto que el registro de la propiedad, como institución de carácter estrictamente jurídico que protege derechos del ciudadano, debe conjugar al mismo tiempo la depuración de los títulos inscribibles con el derecho de todo titular de un derecho real a inscribir y gozar de la protección de los asientos registrales, derecho que en principio sólo le puede ser vedado cuando el título adolezca de un defecto que afecte a su validez como así parece deducirse del principio básico que regula la calificación registral que es el artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

Claro que, como dice A. B. en palabras que hago más, si tenemos en cuenta que dicha omisión no afecta a ningún requisito de validez del título, que no existe ningún precepto que sancione la omisión como defecto que impida la inscripción, que la finalidad de la norma es mejorar la información de que dispone la Administración, unido al tipo de finca a la que se puede aplicar y la existencia de un Catastro cuyos pronunciamientos sobre las circunstancias físicas de la "finca" tienen presunción de veracidad (art 3 de la Ley del Catastro de 2004 que en su número 3.º señala que "salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se pre sumen ciertos") y coronado todo ello con la naturaleza de publicidad noticia de dicha información desde el punto de vista hipotecario, podríamos preguntarnos sí en el caso de omisión de dicha declaración lo procedente no sería más bien no ya no inscribir, como defienden la Registradora recurrida, sino tal vez notificar a la comunidad autónoma y al mismo propietario si es que de la ficha catastral (a la que tiene acceso el registrador) se pudiera derivar la existencia de actividad potencialmente contaminante, como por otra parte le obliga el art 99 en el caso de práctica de la nota marginal de declaración de suelo contaminado.»

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo el día 12 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 en la planta segunda de un edificio en régimen de propiedad horizontal.

La registradora suspende la inscripción solicitada porque en dicha escritura no se manifiesta si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo, conforme a los artículos 17 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y 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 el artículo 17 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, dictada por la Comunidad Autónoma del País Vasco, surte sus efectos en dicha comunidad autónoma, ya que el Parlamento Vasco carece de competencia para dictar leyes sobre el suelo de la Comunidad Valenciana; b) que el Título VIII de la Ley 7/2022, denominado «suelos contaminados», en el que está incardinado el artículo 98.3 solo se refiere al suelo como tal, y aunque alude a «fincas», no puede entenderse que se extiende a aquellas que están en régimen de propiedad horizontal, especialmente en los supuestos de elementos de edificaciones en plano vertical (edificios en altura); c) que sea cual sea el alcance que se dé a las no muy claras afirmaciones del legislador, incluso si se considerase que el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, sigue en vigor, habría argumentos para pensar que sólo en el caso de suelos con construcciones de tipo industrial (o comercial relacionado con la industria) será necesario hacer declaración al respecto, pero en ningún caso cuando se trate de construcciones residenciales, y d) que el artículo 98 de la Ley 7/2022 no establece el cierre registral en caso de que falte la declaración debatida y su omisión no afecta a ningún requisito de validez del título.

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 vivienda que forme parte 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 la registradora no puede ser confirmada, sin que, por otra parte, sea aplicable la Ley 4/2015, de 25 de junio, citada en la calificación, toda vez que, como alega el recurrente, sólo surte efectos en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

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.