

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3955 *Resolución de 24 de enero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Luarca, por la que se suspende la inscripción de una escritura de adjudicación de herencia en la que no se contiene declaración sobre si se han efectuado o no actividades contaminantes del suelo.*

En el recurso interpuesto por don Vicente Martorell García, notario de Oviedo, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Luarca, don Julio Abril Pérez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de adjudicación de herencia en la que no se contiene declaración sobre si se han efectuado o no actividades contaminantes del suelo.

Hechos

I

Mediante escritura de herencia autorizada el día 22 de abril de 2022 por el notario de Oviedo, don Vicente Martorell García, con el número 523 de protocolo, se formalizaba la adjudicación hereditaria de determinadas fincas a la heredera única.

II

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

«Calificada la precedente primera copia de escritura pública conforme al artículo 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, y teniendo presentes los antecedentes y fundamentos expuestos a continuación:

A. Antecedentes de hecho:

Primero. La precedente primera copia de la escritura autorizada el veintidós de abril de dos mil veintidós por el Notario de Oviedo don Vicente Martorell García, con el número 523 de protocolo, fue presentada en este Registro de la Propiedad el once de julio de dos mil veintidós, causando el asiento 270 del diario 100.

B. Fundamentos de derecho:

Primero. De la escritura calificada no resulta cumplido lo prevenido al efecto por el artículo 98.3 de la Ley 7/2022 de 8 de abril de residuos y suelos contaminados para una economía circular, según el cual: "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."

Esta manifestación es precisa para que el Registrador realice su labor consistente fundamentalmente, en lo que, a esta materia afecta, en la práctica de una nota marginal obligatoria recogiendo el sentido positivo o negativo de dicha manifestación, y la práctica posterior de las comunicaciones dispuestas por los artículos 99.6 y 103.1 de la propia ley 7/2022. Los títulos que se presenten a inscripción deben de reunir los elementos necesarios para que se practiquen los asientos necesarios en el Registro,

desprendiéndose tal exigencia de lo dispuesto en los artículos 21.1 y 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento.

Se hace constar que tal manifestación podrá realizarse mediante instancia con firma legitimada notarialmente o ratificada ante el Registrador que suscribe.

Segundo. Se advierte que en su día la inscripción de la finca inventariada bajo el número 1), registral 23.118, se practicará con la descripción que para la misma consta inscrita en el Registro, no practicándose operación alguna respecto de la casa que se dice existe sobre la misma, por no constar inscrita en el Registro, y no cumplirse lo prevenido al efecto por el art. 52.a) del R.D. 1093/1997 de 4 de julio así como art. 28.4.a) del R.D.L. 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, y art. 202 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Dada la situación de las fincas descritas bajo los números 2), 3) y 11) en la precedente copia de escritura escritura [sic] y de conformidad con el artículo 207.2 del Texto Refundido de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario (Decreto Ley de 12 de enero de 1973) se advierte que la zona de (...) ha sido objeto de operaciones de concentración parcelaria, y la zona de (...) está siendo objeto de operaciones de concentración parcelaria.

C. En consecuencia, se suspende la inscripción de la precedente primera copia por resultar el defecto subsanable referido en el precedente apartado B). Esta calificación provoca la prórroga automática del asiento de presentación en la forma prevenida por el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

D. Contra la presente calificación (...)

Luarca, a veintitrés de septiembre de dos mil veintidós.—El Registrador de la Propiedad Fdo.—Julio Abril Pérez (firma ilegible).—Registrador de la Propiedad de Luarca.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Vicente Martorell García, notario de Oviedo, interpuso recurso el día 3 de noviembre de 2022 mediante escrito, resumidamente, en los siguientes términos:

«Fundamentos de Derecho:

Contra la nota de calificación registral recurrida cabe alegar subsidiariamente: (1) la omisión de tal declaración no afecta a la validez del título y, en consecuencia, no impide la inscripción, máxime cuando una enmienda en tal sentido fue rechazada en el trámite parlamentario (2) la declaración correspondería al propietario transmitente y, por tanto, es imposible en una herencia (3) el reflejo registral de tal declaración no puede suponer coste alguno para el que no contamina, como esconde la calificación al defender una pretendida labor adicional (4) la eventual subsanación habrá de hacerse en un título de la misma clase al presentado o equivalente.

Primero. Validez del título. El art. 98-3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular ha ampliado la obligación para el propietario de una finca transmitida de que su declaración no se limite a si en la misma se ha realizado alguna actividad potencialmente contaminante del suelo (que establecía ya la normativa anterior), sino que tal declaración en el título transmisivo sea también expresa aun en el caso de que no se haya realizado ninguna.

a) Ámbito y eficacia de la declaración. Pero una cosa es que tal declaración negativa deba hacerse y otra que su omisión por cualquier causa se sancione con la no inscripción de la adquisición en el Registro de la Propiedad, pues la transmisión sigue siendo válida y estaríamos haciendo recaer las consecuencias negativas de la omisión

en el adquirente, que es precisamente la persona que no puede hacer la declaración. Incluso es perfectamente posible que el transmitente quiera colaborar, pero ignore los antecedentes de la finca.

Piénsese que el precepto no se refiere sólo a las transmisiones voluntarias formalizadas en escritura pública, sino que incluye también aquellas cuyo título es el documento judicial, muchas veces consecuencia de una ejecución forzosa en la que difícilmente se va a contar con la colaboración del transmitente. Y no creo que se pretenda hacer al Juez responsable de tal declaración ni que se le vaya a negar la inscripción por un órgano administrativo.

b) **Ámbito y eficacia de la publicidad registral de la declaración.** Ello no quiere decir que tal declaración no tenga su relevancia, primero para conocimiento de la contraparte y fijación de sus obligaciones de saneamiento; y aprovechando la información anterior, pero de manera más débil, para provecho relativo de los terceros, incluida la Administración, a través de la utilización de la institución registral para un fin distinto al suyo propio. Aunque la verdaderamente relevante para los terceros es la nota marginal del art. 99-5 de la Ley 7/2022, es decir, la que publicita la efectiva declaración de suelo contaminado por la Comunidad Autónoma correspondiente y no la de la mera declaración que haga el propietario.

Se encuadra entonces la nota marginal del art. 98-3 de la Ley 7/2022 dentro de lo que se conoce como "publicidad noticia", a la que no le es de aplicación el principio de fe pública registral, pues vendría a ser la sección de "parafarmacia". Repárese en que, si la nota que nos ocupa no tiene plazo, es porque no produce efecto alguno más allá de la mera información.

Y aquí empieza la confusión para algunos, en tanto que el Registro de la Propiedad debe conjugar la depuración de los títulos inscribibles con la facultad de todo titular de un derecho real a inscribir y gozar de la protección de los asientos registrales, lo que en principio sólo le puede ser vedado cuando el título adolezca de un defecto que afecte a su validez (art. 33 de la Constitución española y art. 18 de la Ley Hipotecaria). Mucho más claro es, por contraposición, el art. 99 de la Ley 7/2022 respecto de la actuación del registrador en el caso de que esa constancia, también por nota marginal, lo sea a instancia de la Comunidad Autónoma por haber declarado el terreno como suelo contaminado, lo que puede producir efectos jurídicos importantes como la posible suspensión de los derechos de edificar o realizar otros usos. Nos encontramos ante dos figuras diferentes: la declaración del propietario sobre si ha realizado o no una actividad potencialmente contaminante (art. 98) y la declaración de la Comunidad Autónoma como suelo contaminado (art. 99). Y esa diferenciación se traslada al ámbito registral, ya que el artículo 98 no contiene previsión alguna sobre los efectos de la misma o su omisión, mientras que el artículo 99 sí establece la forma de practicar y cancelar dicha nota marginal, y los efectos que produce.

c) **Tipicidad de las sanciones.** ¿En algún sitio se dice que la omisión de la declaración está sancionada con la suspensión de la inscripción? Los artículos 107 y siguientes de la Ley 7/2022 contienen un completo régimen sancionador a base de multas e inhabilitaciones, pero no vemos que se impida al adquirente la defensa de su derecho de propiedad por una declaración del transmitente sobre hechos que puede desconocer y que carece de todo apoyo técnico o administrativo. Por supuesto que, en las Directivas europeas, de las que dicha regulación es transposición, no hay asomo de tal manierismo registral.

Por no hablar de que estaríamos sancionando al adquirente por una omisión del transmitente que, además, siguiendo con la ilógica interna de este nuevo y atípico derecho sancionatorio registral, sería imprescriptible, pues siempre podría argumentarse en cada presentación registral que el transmitente o sus herederos podrían hacer tal declaración. ¿O es que alguien piensa que la omisión por el vendedor de la declaración ex art. 9-1-e de la Ley de Propiedad Horizontal de encontrarse al corriente de los gastos de la comunidad, impide al comprador la inscripción de su derecho? La misma Dirección

General no lo piensa, y no se diga que ello no afecta a los terceros, pues el inmueble responde de la anualidad corriente y las tres anteriores.

Supongo que habrá quien salga con lo de que al Registro de la Propiedad no pueden acceder “títulos aparentemente claudicantes” (...)

d) Antecedentes y sistemática. Pero si los anteriores argumentos no bastan, hay un dato definitivo: en el trámite parlamentario fue expresamente rechazada una enmienda de adición a este artículo 98 para que el notario no autorizase la escritura de transmisión de suelos sin que se recogiese la manifestación relativa a actividades potencialmente contaminantes, y el registrador no practicase la inscripción sin que constase la manifestación. La enmienda rechazada es la número 233 y fue presentada por el Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV). Puede consultarse aquí https://www.congreso.es/public_oficiales/L14/CONG/BOCG/A/BOCG-14-A-57-3.PDF.

No parece desacertada la decisión del legislador, pues evita entorpecer el tráfico jurídico con un requisito adicional generalista, que tiene por resultado una nota marginal con el simple efecto de publicidad noticia y ello para prevenir muy pocos casos. Buena muestra de ello es el que motiva este recurso.

Corresponde al legislador determinar si la ausencia de una manifestación o no aportación en su caso de determinado documento se eleva a la categoría de defecto impeditivo de la inscripción.

Nos están tratando de colar por la ventana lo que el Parlamento ya expulsó por la puerta. Otro ejemplo esclarecedor. No tiene tal carácter impeditivo la falta de aportación del certificado de eficiencia energética en una venta a un consumidor y sí lo tiene la falta de aportación de los documentos requeridos en el caso de la declaración de obra nueva. Como dijo la Resolución de la Dirección General de 16 de septiembre de 2019 con referencia al primer supuesto, “... para que la falta de cumplimiento de dicha obligación en la escritura sea obstáculo que impida la 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...”.

e) Subordinación de los pronunciamientos administrativos. No ignoro que han recaído recientemente varias resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública dando por supuesto que la omisión de la declaración impide la inscripción, pero es que por los recurrentes no se discutió tal cuestión previa, limitándose a los supuestos en que procede. Por lo que tales pronunciamientos administrativos lo único que hacen es aquello tan castizo de tomar el rábano civil por las hojas registrales.

De esta forma de razonar es buena prueba el que la misma calificación registral trate de fundar la suspensión de la inscripción en sus obligaciones accesorias de comunicación:

– La del art. 99-6 de la Ley 7/2022, que viene referida a las declaraciones por la Comunidad Autónoma y no a las manifestaciones por los transmitentes.

– La del art 103-1-a de la Ley 7/2022, que es un informe a remitir a la Comunidad Autónoma sobre las fincas respecto de las que se haya manifestado por los transmitentes haber realizado una actividad potencialmente contaminante... y que en modo alguno se refiere a aquellas fincas sobre las que no se hubiese manifestado nada o la manifestación fuese negativa. Hasta la fecha solamente en un caso los recurrentes han opuesto que la omisión de la declaración no se sanciona con el cierre registral. Me estoy refiriendo al que dio lugar a la Resolución de 20 de septiembre de 2022, que se limita a estimar el recurso por afectar a una vivienda en la planta tercera de un edificio dividido horizontalmente, sin ni siquiera dignarse mencionar el Fundamento primero del mismo.

f) Incongruencia de los pronunciamientos administrativos. Además, tales resoluciones administrativas, pecan en sí mismas de cierta incongruencia, pues en sus pronunciamientos “obiter dicta” excluyen de la declaración que nos ocupa los actos de gravamen, por entender que no implican transmisión.

Con ello quedarían fuera de su ámbito las hipotecas, las cuales se constituyen normalmente por transmisión del correspondiente derecho (los casos de “deductio” son residuales), siendo el gravamen el resultado de la transmisión; por no hablar de que entrañan una posible transmisión de la propiedad en caso de ejecución, que es el mismo argumento utilizado por la propia Dirección General para exigir al propietario de una vivienda privativa si la misma tiene carácter familiar.

Es verdad que muchas veces el préstamo hipotecario se destina a financiar la inmediata adquisición anterior, con lo que esta falla del Centro Directivo quedaría subsanada por la declaración del vendedor, pero también son muchos los casos en que el destino del préstamo hipotecario es otro y no va precedido de una transmisión.

Segundo. Declaración por el transmitente. Difícilmente le es exigible una declaración de conocimiento a un heredero que puede ignorarlo todo acerca del inmueble recibido. El régimen de tal declaración, como el de cualquier otra en la vida, está pensado para que la haga quien puede tener conocimiento efectivo sobre lo que se va a declarar, es decir, el propietario que transmite, quien en este caso está muerto.

a) Literalidad del precepto. Hace tiempo que se prohibieron las ordalías, en cuanto medios probatorios de carácter mágico e irracional asociados a mecanismos ritualizados. De hecho, el art. 98-3 de la Ley 7/2022 emplea tres veces las palabras “transmisión” o “transmitido”, y ninguna las de “adquisición” o “adquirido”. Algo querrá decir.

b) ¿Subrogación del heredero?. No obstante, con posterioridad a la tardía calificación registral, se han publicado varias Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que exigen tal declaración al heredero. En este punto adolecen dichos pronunciamientos administrativos, “obiter dicta” por lo demás, de cierta deformación y reduccionismo en sus parcos argumentos.

Deformación, porque una cosa es que el heredero suceda o se subrogue en la posición jurídica de su causante, esto es, en los derechos y obligaciones que integran su patrimonio, y otra que lo haga también en sus afectos, cualidades físicas, moralidad, inteligencia o, por lo que aquí atañe, conocimiento. Por muy heredero que sea, nadie puede obligarle a ponerse el traje de su causante, porque si no se le adapta, hará el ridículo engañándose a sí mismo y a los demás. Cuestión distinta es que fuesen de la misma talla o que tuviese conocimiento de la situación medioambiental del inmueble, y voluntariamente así quiera vestirse o declarar, e incluso limitar su declaración a su tiempo de posesión, pero no es eso lo objetado por la calificación registral recurrida.

Y reduccionismo, porque en el ámbito anglosajón el fenómeno sucesorio muchas veces no se resuelve en una subrogación sino en una liquidación del patrimonio del causante; y porque a la inversa, en ciertos Derechos españoles son admisibles y frecuentes los pactos sucesorios con entrega de presente, de manera que al transmitente mortis causa sí le sería exigible tal declaración escrituraria.

Tercero. Onerosidad de la declaración y su publicidad.–Independientemente de que los argumentos relativos a la validez del título con un claro mandato parlamentario y, en su defecto, el de corresponder tal declaración al transmitente, sean o no estimados, no reaccionar frente a las siguientes infracciones es amparar la onerosidad de la misma y de su reflejo registral.

a) Infracción del principio comunitario “quien contamina paga”.–Según su disposición final duodécima, mediante la Ley 7/2022 se incorpora al Derecho español 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. Asimismo, también se incorpora al ordenamiento jurídico español la Directiva (UE) 2019/904 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 5 de junio de 2019, relativa a la reducción del impacto de determinados productos de plástico en el medio ambiente.

Forma ya parte del acervo comunitario europeo el principio de que “quien contamina, paga”, habiéndolo así reconocido en numerosas sentencias el Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

En consecuencia, quien no contamina no debería pagar (...)

b) Infracción del principio de tipicidad arancelaria. En todo caso rige en materia arancelaria registral el principio de tipicidad (Norma general novena del Anexo II del Decreto 1427/1989), que no permite percepciones que no estén expresamente previstas. Así lo ha declarado con firmeza la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2021 (Recurso 3092/2019; Resolución 354/2021).

Y la nota marginal que nos ocupa no es ninguna de las del Número 3 del Anexo I del Decreto 1427/1989, (...)

Cuarto. Declaración en el título. En cuanto al Fundamento Segundo de la calificación, son meras advertencias, que se agradecen tanto como la información sobre protección de datos. Y respecto a los medios de subsanación propuestos, también se agradecen, pero habría de hacerse en un título de la misma clase al presentado o equivalente, pues el precepto habla de “...declarar en el título...”.

No nos olvidemos que, antes de la nota marginal, está la declaración; y que antes del hipotético provecho de terceros, está el del adquirente. Piénsese en una compraventa en que el vendedor fuese meses después a subsanar ante el Registro la supuesta omisión de la declaración y manifestase unilateralmente que el suelo está contaminado. La declaración ha de hacerse en el título y con el concurso de ambas partes, por ser unilateral, pero recepticia.»

IV

Mediante escrito, de fecha 15 de noviembre de 2022, el registrador de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos el artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular; 14, 222.7, 253 y 356 de la Ley Hipotecaria, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de octubre de 2022 y las en ella citadas.

1. El registrador suspende la inscripción de una escritura pública de adjudicación hereditaria de determinadas fincas a la heredera única por no constar la declaración sobre si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo.

El notario autorizante recurre alegando, en esencia, que «la omisión de tal declaración no afecta a la validez del título y, en consecuencia, no impide la inscripción»; que «la declaración correspondería al propietario transmitente y, por tanto, es imposible en una herencia»; que «el reflejo registral de tal declaración no puede suponer coste alguno para el que no contamina», y que «la eventual subsanación habrá de hacerse en un título de la misma clase al presentado o equivalente».

2. 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».

Como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 19 de octubre de 2022, «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 (...)

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”.

Dicha Resolución de 19 de octubre de 2022 concluyó diciendo 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 tanto, dado que, como se acaba de indicar, la norma en cuestión (artículo 98.3 de la Ley 7/2022) afecta e indiscriminadamente a actos gratuitos y onerosos, y también a las transmisiones «mortis causa», por razón de la posición de los sucesores «mortis causa», y por ello afecta a los herederos en tanto que continuadores de las relaciones del causante, el recurso, en cuanto sostiene que la omisión de la declaración legal no impide la inscripción, ni procede exigir tal declaración a los herederos, ha de ser desestimado y confirmado el defecto señalado en la nota de calificación recurrida.

3. También sostiene el notario recurrente, subsidiariamente, que «la eventual subsanación habrá de hacerse en un título de la misma clase al presentado o equivalente».

A este respecto debe recordarse que la nota de calificación, tras señalar como defecto el de que «de la escritura calificada no resulta cumplido lo prevenido al efecto por el artículo 98.3 de la Ley 7/2022 (...)», añadió como observación la de que «se hace constar que tal manifestación podrá realizarse mediante instancia con firma legitimada notarialmente o ratificada ante el Registrador que suscribe».

El artículo 253.3 de la Ley Hipotecaria establece que «en los supuestos de denegación o suspensión de la inscripción del derecho contenido en el título, después de la nota firmada por el Registrador, hará constar éste, si lo solicita el interesado en la práctica del asiento, en un apartado denominado “observaciones”, los medios de subsanación, rectificación o convalidación de las faltas o defectos subsanables e insubsanables de que adolezca la documentación presentada a efectos de obtener el asiento solicitado».

Además, el artículo 222.7 de dicha ley ordena que «los Registradores en el ejercicio profesional de su función pública deberán informar a cualquier persona que lo solicite en materias relacionadas con el Registro. La información versará sobre los medios registrales más adecuados para el logro de los fines lícitos que se propongan quienes la soliciten».

Por tanto, tal observación registral no constituye la formulación de un defecto nuevo que impida la inscripción, sino el ofrecimiento de una posible vía, entre otras, para la subsanación del defecto ya señalado y el logro de la inscripción pretendida, y por tanto

no constituye en sí misma materia recurrible, por lo que en este concreto punto el recurso ha de ser inadmitido

Recuérdese que conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos (...)», por lo que las alegaciones del recurrente, cuestionado los medios de subsanación ofrecidos por el registrador, han de ser inadmitidas.

Las demás alegaciones formuladas por el notario no proceden ser analizadas en un recurso contra la calificación de los registradores (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 24 de enero de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.