

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**6158** *Resolución de 14 de febrero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 3 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Ubaldo Nieto Carol, notario de Valencia, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Valencia número 3, doña Ana María del Castillo González, a inscribir una escritura de compraventa.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada el día 6 de mayo de 2022 por el notario de Valencia, don Ubaldo Nieto Carol, con el número 957 de protocolo, se formalizó la compraventa de una finca que se describía como edificio sito en Valencia sobre un solar de 104 metros cuadrados y que constaba de dos almacenes en planta baja, si bien se expresaba en la escritura que «hoy solar tal como consta en la certificación catastral» que se incorporaba.

##### II

Presentada la indicada escritura en el Registro de la Propiedad de Valencia número 3, fue objeto de calificación en los siguientes términos:

«Acreditada la autoliquidación del Impuesto, previo el examen y calificación preceptivos de la precedente escritura autorizada el 6 de mayo de 2022, por don Ubaldo Nieto Carol, Notario de Valencia, número de protocolo 957, y del contenido de los asientos del Registro, de conformidad con los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, y en base a los siguientes:

#### Hechos:

1.º En la escritura que se califica la entidad Nova Urbis Hispánica SL Unipersonal, con CIF (...) vende el edificio sito en Valencia, calle (...) hoy solar, como se acredita mediante la certificación catastral descriptiva y gráfica que se protocoliza en la escritura, finca registral 21.215 de la sección (...)

2.º No contiene la escritura declaración sobre realización o no de actividades potencialmente contaminantes del suelo que exige el artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados.

#### Fundamentos de Derecho:

1.º La entidad vendedora Nova Urbis Hispánica SL Unipersonal debe realizar la declaración relativa a si en la finca se ha realizado o no alguna actividad potencialmente contaminantes [sic] del suelo de acuerdo con el RD 9/2005, de 14 de enero, que exige con carácter imperativo el artículo 98. 3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados: “3. Las personas físicas o jurídicas propietarias de fincas están obligadas, con motivo de la transmisión de cualquier derecho real sobre los mismos, a declarar en el título en el que se formalice la transmisión si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo. Dicha

declaración será objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad. Esta manifestación sobre actividades potencialmente contaminantes habrá de realizarse también por el propietario en las declaraciones de obra nueva por cualquier título. Este apartado será también de aplicación a las operaciones de aportación de fincas y asignación de parcelas resultantes en las actuaciones de ejecución urbanística.”

Así la resolución de la DGSJFP de 12 de agosto 2022 manifiesta: “2. 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... 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... 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... 4... 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.”

Y, además, de conformidad con el principio de legalidad en su modalidad de calificación registral recogido en el Artículo 18 de la Ley Hipotecaria según el cual: “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.” Y resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de septiembre de 1998 según la cual “el registrador puede calificar la validez o nulidad de cualquier acto o negocio que pretenda su acceso al registro.” Y 19 de abril de 2006 según la cual: “En cuanto a la validez de los actos dispositivos, por tal expresión habrá de entenderse el control de legalidad que compete al registrador atendido el negocio o acto jurídico documentado y las normas que rigen el mismo, esto es, el análisis de si dicho negocio o acto jurídico cumple los requisitos legalmente previstos, examinada su naturaleza jurídica y norma que rige a los mismos.”

Acuerdo, en esta fecha, suspender la inscripción solicitada al ser defectos de carácter subsanable.

Contra la expresada calificación (...)

Valencia, dieciocho de octubre de dos mil veintidós.—El Registrador (firma ilegible)  
Fdo. Ana María del Castillo González.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don Ubaldo Nieto Carol, notario de Valencia, interpuso recurso el día 28 de noviembre de 2022 por escrito en el que alegaba los fundamentos de Derecho que, a continuación, se transcriben en lo pertinente:

«Que no estando de acuerdo con dicha calificación, mediante el presente escrito interpone recurso frente a ésta con base en los siguientes,

Fundamentos de Derecho.

Consideración previa.

Tengo que dejar constancia de la corrección y colaboración de la Sra. Registradora Doña Ana María del Castillo y de su Registro que al advertir la falta de manifestación en relación a la realización o no de alguna actividad potencialmente contaminante del suelo se pusieron en contacto con este Notario para subsanar la escritura.

No obstante, la problemática para localizar al vendedor y la importante cuestión a resolver, obligan a este Notario a la presentación del recurso.

#### I. Concepto de “suelo contaminado”.

De acuerdo con el art. 2 Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular:

“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 es la misma que la del artículo 3 (“Definiciones”) de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados: “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”. La única diferencia es que exigía que la consideración de “suelo contaminado” fuera declarada mediante resolución expresa. Ahora se sigue exigiendo tal declaración, aunque no se incluya en el concepto.

Lo que importa aquí destacar es 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”. Y ello es importante a nuestros efectos para ver en qué medida esto se pueden producir en una finca urbana que sea un elemento de una división horizontal.

#### II. Actividades potencialmente contaminantes del suelo.

El art. 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”.

Aunque a fecha de hoy no se ejecutado este mandato. No obstante, está 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.

Así, por citar algunas:

- Extracción de crudo de petróleo y gas natural.
- Extracción de otros minerales metálicos no férricos.
- Actividades de apoyo a la extracción de petróleo y gas natural.
- Fabricación de aceites y grasas vegetales y animales.
- Acabado de textiles.
- Fabricación de otros productos textiles de uso técnico e industrial.
- Preparación, curtido y acabado del cuero; preparación y teñido de pieles.
- Aserrado y cepillado de la madera.
- Fabricación de chapas y tableros de madera.
- Fabricación de pasta papelera, papel y cartón.
- Fabricación de papeles pintados.
- Impresión de periódicos.
- Fabricación de productos abrasivos y productos minerales no metálicos n.c.o.p.
- Fabricación de productos básicos de hierro, acero y ferroaleaciones.
- Fabricación de tubos, tuberías, perfiles huecos y sus accesorios, de acero.
- Fabricación de otros productos de primera transformación del acero.
- Producción de metales preciosos.
- Producción de aluminio.
- Producción de plomo, zinc y estaño. Producción de cobre.
- Producción de otros metales no férricos.
- Fundición de metales.
- Fabricación de productos metálicos, excepto maquinaria y equipo.
- Fabricación de componentes electrónicos y circuitos impresos ensamblados.

Y no continuamos. La verdad es que parece prácticamente imposible que se produzca una “presencia de componentes químicos de carácter peligroso en concentración tal que comporte un riesgo inaceptable para la salud humana o el medio ambiente”, como señala el art. 2.ax) de la Ley 7/2022, de 8 de abril, salvo en industrias. Desde luego muy difícil en terrenos rústicos y casi imposible en viviendas unifamiliares.

Pero lo que es claro, es que la mayoría, por no decir la práctica totalidad de los transmitentes, no saben qué actividades son potencialmente contaminantes del suelo. Una norma no puede exigir una declaración de que no se ha realizado una actividad que no se sabe qué es y, obviamente, el artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, no puede interpretarse de esta forma como se está haciendo.

Por eso, sólo pueden tener la certeza de que han realizado este tipo de actividad los que se dedican a ello y que son conocedores de la exigencia de una licencia específica al respecto. Y, precisamente, por esta lógica, la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, hoy derogada, y su artículo 33, que es el correlativo al actualmente vigente art. 98, de hecho, tiene el mismo título (“Actividades potencialmente

contaminantes”) y dentro de un título V cuya denominación es exactamente la misma “Suelos contaminados”, establecía:

2. [sic]. Los titulares de estas actividades deberán remitir periódicamente a la Comunidad Autónoma correspondiente los informes en los que figuren la información que pueda servir de base para la declaración de suelos contaminados.

Los propietarios de las fincas en las que se haya realizado alguna de las actividades potencialmente contaminantes estarán obligados, con motivo de su transmisión, a declararlo en escritura pública. Este hecho será objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad.

III. La declaración de haberse realizado o no una actividad potencialmente contaminante del suelo. Su interpretación.

A tenor del art. 98,3: “Las personas físicas o jurídicas propietarias de fincas están obligadas, con motivo de la transmisión de cualquier derecho real sobre los mismos, a declarar en el título en el que se formalice la transmisión si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo”.

De acuerdo con el número XIII de la Exposición de Motivos, “el título VIII contiene la regulación relativa a los suelos contaminados, manteniéndose el anterior régimen jurídico, que incluye disposiciones relativas a las actividades potencialmente contaminantes de los suelos, al procedimiento de declaración de suelos contaminados, a los inventarios autonómicos y estatal de declaraciones de suelos contaminados, así como la determinación de los sujetos responsables de la descontaminación y recuperación de los suelos contaminados, incluyéndose la posibilidad de descontaminación y recuperación en vía convencional, y la descontaminación y recuperación voluntaria de suelos.

Se ha incluido como novedad, el Inventario estatal de descontaminaciones voluntarias de suelos contaminados, que será alimentado por los registros de las comunidades autónomas sobre recuperaciones y descontaminaciones voluntarias”.

De aquí se deduce que no ha habido ningún cambio, salvo lo referido a este Inventario estatal, respecto al régimen anterior. La Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, su artículo 33 que es el correlativo al actualmente vigente art. 98, de hecho, tiene el mismo título (“Actividades potencialmente contaminantes”) y dentro de un título V cuya denominación es exactamente la misma “Suelos contaminados”. Su redacción era la siguiente:

1. El Gobierno aprobará y publicará una lista de actividades potencialmente contaminantes de suelos.

2. Los titulares de estas actividades deberán remitir periódicamente a la Comunidad Autónoma correspondiente los informes en los que figuren la información que pueda servir de base para la declaración de suelos contaminados.

Los propietarios de las fincas en las que se haya realizado alguna de las actividades potencialmente contaminantes estarán obligados, con motivo de su transmisión, a declararlo en escritura pública. Este hecho será objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad.

También hay que señalar que la redacción del art. 98.3 que figuraba en el Proyecto de Ley aprobado por el Gobierno era plenamente coincidente con la del art. 33 de la Ley anterior y que la redacción final viene de la enmienda número 631 del Grupo Popular cuya escueta justificación era “mejora técnica”.

Sorprende sobremanera la aprobación de esta enmienda del principal Grupo de la oposición y el rechazo de otra procedente del PNV (n.º 630), más próximo al Gobierno y

que, desde luego, era absolutamente clarificadora y justificada ya que daba mayor seguridad jurídica que la que hay con la redacción final:

4. Respecto a la transmisión de suelos potencialmente contaminados:

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

b) 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.

c) 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.

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

Justificación.

Con el fin de garantizar una mayor seguridad jurídica.

Pero de este rechazo se deduce que con la redacción actual no se persigue la no autorización por el Notario de la escritura de transmisión ni la no inscripción de la misma por el Registrador de la Propiedad como veremos después.

Como ya se ha señalado, el epígrafe XIII de la Exposición de Motivos de la Ley señala: El título VIII contiene la regulación relativa a los suelos contaminados, manteniéndose el anterior régimen jurídico, que incluye disposiciones relativas a las actividades potencialmente contaminantes de los suelos, al procedimiento de declaración de suelos contaminados, a los inventarios autonómicos y estatal de declaraciones de suelos contaminados, así como la determinación de los sujetos responsables de la descontaminación y recuperación de los suelos contaminados, incluyéndose la posibilidad de descontaminación y recuperación en vía convencional, y la descontaminación y recuperación voluntaria de suelos”. Y esto se enmarca en una Ley cuyo objetivo es, tal como se dice en el número 1 de la E.M., “reducir al mínimo los efectos negativos de la generación y gestión de los residuos en la salud humana y el medio ambiente”

La declaración exigida en el núm. 3 del art. 98 referente a “si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo” está en relación con el número 2 del mismo artículo: “Los titulares de estas actividades (potencialmente contaminantes de los suelos) 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 tanto, debe interpretarse que esta declaración del n.º 3 tiene por objeto informar al comprador si se ha realizado alguna actividad potencialmente contaminante del suelo que haya sido o debería haber sido objeto de remisión a la Comunidad Autónoma para la declaración de suelo contaminado. Por tanto, la afirmación categórica de haberla realizado porque, en su defecto, hay que entender a través de cualquier expresión lingüística comprensible que realice el transmitente, incluso de la ausencia de manifestación, que no se ha realizado la misma.

Y aunque esa Dirección General habla de la transposición de 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 del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de noviembre de 2008 sobre los residuos y por la que se derogan determinadas Directivas, en aquella Directiva no hay nada que afecte a los suelos que hiciera modificar la Ley

entonces vigente. Y en la Directiva 2008/98/CE, la única referencia directa a los suelos es totalmente genérica y se contiene en el artículo 13 (Protección de la salud humano y el medio ambiente). Los Estados miembros adoptarán las medidas necesarias para asegurar que la gestión de los residuos se realizará sin poner en peligro la salud humana y sin dañar al medio ambiente y, en particular:

- a) sin crear riesgos para el agua, el aire o el suelo, ni para la fauna y la flora; (...)"

Y, como ya se ha señalado, este precepto no ha sido objeto de modificación.

Aunque esa Dirección General haya señalado en sus resoluciones que "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", eso no puede deducirse de la Ley ni de su exposición de motivos. Y tampoco de la enmienda rechazada. Sólo hace referencia a la "nota marginal" del Registro.

Y a pesar de la afirmación, también por esa Dirección General, de "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", eso tampoco es cierto. No hay una sola manifestación positiva de actividad contaminante del suelo y la Administración, se entera de las mismas a través de las solicitudes de licencia de actividad (y en su defecto de denuncias), pero nunca a través del Registro de la Propiedad (...)

IV. Sobre la supuesta imposibilidad de notificar a la Comunidad autónoma "la manifestación de las fincas donde se haya realizado una actividad potencialmente contaminante".

No es de recibo el argumento jurídico cual es el hecho de que no pueda notificarse a la Comunidad autónoma si hay una declaración afirmativa.

De acuerdo con el número 6 del artículo 99 ("Declaración de suelos contaminados") de la Ley, "los registradores comunicarán de modo telemático a las comunidades autónomas, las notas marginales que se practiquen en el Registro de la Propiedad referidas a la contaminación de los suelos. Asimismo, comunicarán esta información al propietario de los suelos".

Las comunicaciones no se refieren a las declaraciones sobre si se ha efectuado o no una actividad potencialmente contaminante del suelo sino a las notas marginales referidas a la "contaminación de los suelos" que son a las que se refiere ese mismo artículo 99: "Declaración de suelos contaminados". En otro caso, ¿qué sentido tendría comunicárselo al propietario del suelo que comparece en la propia escritura de donación?

Por su parte, el artículo 103.1 impone, como dice la esa Dirección General en su resolución de 20 de septiembre de 2022 (BOE de 21 de octubre) 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".

Pero ese artículo completo dice:

"Artículo 103. Inventario de declaraciones de suelos contaminados y de descontaminaciones voluntarias.

1. Las comunidades autónomas elaborarán un inventario con los suelos declarados contaminados y de descontaminaciones voluntarias. Este inventario contendrá, al

menos, la información que se recoge en la parte A del anexo XIV y se remitirá al Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, anualmente antes del 31 de marzo, junto con la parte B del anexo XIV. Las comunidades autónomas, una vez que se haya declarado que el suelo ha dejado de estar contaminado, incluirán esta declaración en el inventario. Asimismo, en los mismos plazos se remitirá cualquier otra información que reglamentariamente se determine.

A estos efectos 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.
- b) La expedición de la certificación de cargas acreditativa del inicio del expediente.
- c) Las notas marginales relativas a la declaración de los suelos contaminados o de su cancelación”.

Por tanto, esa comunicación es, “a los efectos”, como dice la propia Ley, de que las CC.AA. realicen un inventario con los suelos declarados contaminados y de descontaminaciones voluntarias. Y este inventario contendrá, al menos, la información que se recoge en la parte A del anexo XIV y se remitirá al Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, anualmente antes del 31 de marzo, junto con la parte B del anexo XIV.

El Anexo XIV de la Ley 7/2022 titulado “Obligaciones de información en materia de suelos contaminados y de descontaminaciones voluntarias”, en su parte A, determina el “Contenido de la declaración de suelo contaminado o de descontaminación voluntaria”. Y a este respecto, se debe incluir “4. Información relativa a la contaminación del suelo.

- a) Contaminantes detectados (señalar uno o más): compuestos orgánicos volátiles, compuestos BTEX, hidrocarburos totales del petróleo, compuestos organoclorados, metales, otros (especificar)...”

No hay ningún dato de estos en la escritura objeto del presente recurso.

V. La ausencia de la declaración sobre actividades potencialmente contaminantes del suelo no puede impedir la inscripción

Cabe ahora analizar si de declaración puede impedir la inscripción de la transmisión del derecho real, en este caso, de la propiedad. Y este es el núcleo central de este recurso.

De acuerdo con el art. 18 de la Ley Hipotecaria, “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”.

Y a tenor del artículo 98 del Reglamento Hipotecario: “El Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos”.

Del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según La Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”.

En el caso que nos ocupa estamos ante una venta y el negocio jurídico cuenta con los requisitos esenciales: 1.º) la declaración de voluntad; 2.º) el objeto; y 3.º) la causa. Estamos, pues, ante un acto dispositivo válido.

Tampoco hay nada que objetar a la capacidad de los otorgantes.



Y, aunque no es esencial para este negocio jurídico, pero sí para la inscripción en el registro de la propiedad, el mismo consta en escritura pública.

En palabras de la Resolución de 25 de abril de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, uno de los principios básicos de nuestro sistema registral es el de legalidad, el cual, por la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Registro (en cuanto éstos gozan de la presunción de exactitud y validez y se hallan bajo la salvaguardia de los tribunales) está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación del registrador; los cuales, en el plano formal (artículo 3 de la Ley Hipotecaria) deberán estar consignados en escritura pública...

Pues bien, si el contrato es válido y se ha producido, sin lugar a dudas, la adquisición del inmueble por la parte compradora y se ha hecho a través de escritura pública, ¿no debería acceder al Registro de la Propiedad del que se presume su exactitud? ¿O acaso la adquisición de la propiedad se puede condicionar a una declaración referente a si se ha realizado o no una actividad potencialmente contaminante del suelo? Una sanción jurídica de este calibre debería haber sido expresamente impuesta por la Ley.

Y si se ha producido la transmisión y el registrador/a se niega a la inscripción, ¿es admisible la absoluta "inexactitud" del Registro en el que aparecerá como titular de la finca quien ya no lo es porque la ha transmitido mediante un negocio jurídico válido?

¿Qué ocurre si el transmitente vendedor no quiere o no puede realizar esa declaración? La sanción por su ausencia ni es ni puede ser la no autorización de la escritura por el Notario ni la no inscripción en el registro de la propiedad. Cuando es así, lo establece expresamente el ordenamiento jurídico.

En efecto, veamos varios ejemplos. De acuerdo con el art. 9.1.e) in fine de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, "en el instrumento público mediante el que se transmita, por cualquier título, la vivienda o local el transmitente, deberá declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios o expresar los que adeude. El transmitente deberá aportar en este momento certificación sobre el estado de deudas con la comunidad coincidente con su declaración, sin la cual no podrá autorizarse el otorgamiento del documento público, salvo que fuese expresamente exonerado de esta obligación por el adquirente..."

Por tanto, o se aporta la certificación de estar al corriente en los gastos de comunidad o se exonera de esa obligación por el comprador, porque, en otro caso, no se puede autorizar el documento público.

Por otro lado, el art. 25.5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos establece: "Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de viviendas arrendadas deberá justificarse que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los apartados anteriores, con los requisitos en ellos exigidos. Cuando la vivienda vendida no estuviese arrendada, para que sea inscribible la adquisición, deberá el vendedor declararlo así en la escritura bajo la pena de falsedad en documento público".

Por tanto, para la inscripción, la Ley exige la acreditación de las notificaciones conducentes al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto del arrendatario. Y, para el caso de no estar arrendado, admite la "declaración del vendedor" en ese sentido.

Volviendo a la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, esta no establece ni la prohibición de autorizar la escritura por el notario ni la del registrador de practicar la inscripción en los casos de ausencia de la citada declaración o de que esta no sea del gusto del notario o del registrador.

Precisamente, en el trámite parlamentario fue rechazada la enmienda del PNV (n.º 630), que justificaba, y con razón, diciendo que era en aras a una “mayor seguridad jurídica”. Esta era su redacción:

“4. Respecto a la transmisión de suelos potencialmente contaminados:

a) 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.

b) 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.

c) 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.

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

Y, ello, a nuestro juicio porque la norma está pensando en dos ámbitos distintos, que se reflejan en el distinto régimen que tiene, de una parte, la declaración administrativa de suelo contaminado prevista en el artículo 99 con todas sus garantías y comunicaciones y, de otra, la mera declaración del artículo 98.3 que debe ser, por ello, objeto de interpretación restrictiva:

– El obligacional (art. 98.3), donde entra la declaración en el momento de la transmisión que generaría un régimen de responsabilidad para el transmitente caso de falsedad en la misma; estaríamos ante un tema de vicios ocultos. La ausencia de la declaración en sentido positivo o negativo, no cerraría el Registro; sólo se anotará si se produce tal declaración, interpretación que vendría avalada por el hecho de que no se exige informe técnico alguno ni documento administrativo que apoye en uno u otro sentido la mera declaración del titular.

No puede entenderse que se limite el acceso al Registro de la Propiedad por la ausencia de una declaración de nulo valor práctico y realizada por quien carece de conocimientos técnicos dado su contenido.

– Y el real (art 99): la anotación marginal tras un procedimiento con todas las garantías por parte de la Administración que determine que un suelo está o no contaminado; y aquí sí cabe afectar a la finca y publicarlo en el Registro de la Propiedad.

En fin, no es admisible que la ausencia de la declaración sobre la realización o no de una actividad potencialmente contaminante del suelo, acarree como consecuencia la no inscripción en el Registro de la Propiedad de un negocio transmisivo que ha desplegado toda su eficacia.

Y no se puede argumentar que la no inscripción aludiendo al art. 21.1 de la Ley Hipotecaria según el cual “los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos”.

Pero, obsérvese que, de acuerdo con el art. 98 RH, el Registrador “apreciará la no expresión o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según La Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”.

La declaración vista no debe constar en la inscripción sino en una nota marginal. Y ni la misma ni otra similar es exigida por la LH ni por el RH como dato que deba constar en

la inscripción "relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos".

Un Registro destinado a la publicidad de las titularidades reales en el que no se inscribe una adquisición válida por incumplimiento de un requisito ajeno a la perfección del acto traslativo, sólo puede quedar justificado cuando una norma impida de manera expresa dicha inscripción, inserta en una medida de política legislativa destinada a fomentar determinada actuación por estimarse más conveniente al interés público que la concordancia entre el Registro y la realidad, tal y como resulta de alguno de los ejemplos citados. No siendo el caso, es decir, no impidiendo ninguna norma la inscripción, la falta de ésta provoca necesariamente una discordancia entre la realidad jurídica y la publicidad registral distorsionadora no sólo del régimen de publicidad sino de la mera finalidad del Registro.

En definitiva, esa Dirección General debe determinar si el registrador/a de la propiedad no debe practicar la inscripción cuando no haya tal declaración.

Y debería concretar, igualmente, si el Notario no debe autorizar la escritura pública de transmisión de suelos sin que se haga constar en la escritura la manifestación. Y ello porque, en ambos casos, estamos ante la negativa a prestar una función pública.

Y si es así para el Notario, si debe inadmitirse ninguna expresión que no sea la literal de la Ley ("si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo") y, en todo caso, si debemos advertir "de la pena de falsedad en documento público en que se incurre en caso de faltar a la verdad".»

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo el día 13 de diciembre 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, 19, 24 y 25 de octubre de 2022 y 23 de enero de 2023.

1. Mediante la escritura cuya calificación es impugnada se formalizó la compraventa de un solar.

La registradora suspende la inscripción solicitada porque la escritura no contiene declaración sobre realización o no de actividades potencialmente contaminantes del suelo que exige 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: a) que el propio apartado 1 del artículo 98 se refiere a un desarrollo reglamentario que todavía no se ha producido; b) que parece prácticamente imposible que se produzca una «presencia de componentes químicos de carácter peligroso en concentración tal que comporte un riesgo inaceptable para la salud humana o el medio ambiente», como señala el artículo 2.ax) de la Ley 7/2022, salvo en industrias; muy difícil en terrenos rústicos y casi imposible en viviendas unifamiliares; c) que la mayoría de los transmitentes no saben qué actividades son potencialmente contaminantes del suelo y una norma no puede exigir una declaración de que no se ha realizado una actividad que no se sabe qué es, y el artículo 98.3 de la Ley 7/2022 no puede interpretarse de esta forma como hace la registradora; d) que no ha habido ningún cambio respecto al régimen anterior, salvo lo referido al inventario estatal de

declaraciones de suelos contaminados; e) que la declaración objeto de debate tiene por objeto informar al comprador si se ha realizado alguna actividad potencialmente contaminante del suelo que haya sido o debería haber sido objeto de remisión a la Comunidad Autónoma para la declaración de suelo contaminado; f) que aunque esta Dirección General haya señalado en sus Resoluciones que «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», eso no puede deducirse de la ley ni de su exposición de motivos; y tampoco de la enmienda rechazada; sólo hace referencia a la «nota marginal» del Registro; g) que, a pesar de la afirmación por esta Dirección General de «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», eso tampoco es cierto; no hay una sola manifestación positiva de actividad contaminante del suelo y la Administración conoce las mismas a través de las solicitudes de licencia de actividad (y en su defecto de denuncias), pero nunca a través del Registro de la Propiedad; h) que no es de recibo el argumento de la registradora según el cual no puede notificarse a la Comunidad Autónoma si hay una declaración afirmativa, pues las comunicaciones no se refieren a las declaraciones sobre si se ha efectuado o no una actividad potencialmente contaminante del suelo sino a las notas marginales referidas a la «contaminación de los suelos» que son a las que se refiere ese mismo artículo 99; i) que la ausencia de declaración no puede impedir la inscripción del título, pues se trata de una escritura pública de venta y el negocio jurídico cuenta con los requisitos esenciales: 1.º) la declaración de voluntad; 2.º) el objeto, y 3.º) la causa; y la sanción por la ausencia de dicha declaración no es ni puede ser la no autorización de la escritura por el notario ni la no inscripción en el registro de la propiedad, pues cuando es así, lo establece expresamente el ordenamiento jurídico –cfr. los artículos 9.1.e) «in fine» de la Ley sobre propiedad horizontal y 25.5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos–, y j) que la declaración vista no debe constar en la inscripción sino en una nota marginal; ni la misma ni otra similar es exigida por la Ley Hipotecaria ni por el Reglamento Hipotecaria como dato que deba constar en la inscripción; y un Registro destinado a la publicidad de las titularidades reales en el que no se inscribe una adquisición válida por incumplimiento de un requisito ajeno a la perfección del acto traslativo sólo puede quedar justificado cuando una norma impida de manera expresa dicha inscripción.

2. El referido artículo 98.3 de la Ley 7/2022 establece: «Las personas físicas o jurídicas propietarias de fincas están obligadas, con motivo de la transmisión de cualquier derecho real sobre los mismos, a declarar en el título en el que se formalice la transmisión si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo. Dicha declaración será objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad. Esta manifestación sobre actividades potencialmente contaminantes habrá de realizarse también por el propietario en las declaraciones de obra nueva por cualquier título. Este apartado será también de aplicación a las operaciones de aportación de fincas y asignación de parcelas resultantes en las actuaciones de ejecución urbanística».

La Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, incorporó al ordenamiento jurídico interno la Directiva Marco de residuos, a la vez que revisó la regulación en la materia existente en España que databa del año 1998.

En el año 2015, la Comisión Europea aprobó el plan de acción de la UE para la economía circular [COM (2015) 614 final], que incluía un compendio de medidas entre las que se encontraba la aprobación de un paquete normativo que revisara las piezas clave de la normativa de la Unión Europea relativa a residuos.

Así, en 2018 se 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. Frente al argumento invocado por el recurrente al afirmar que la ausencia de declaración no puede impedir la inscripción del título, cabe recordar que esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en el apartado «Vistos» de la presente) 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 un solar y cabe la posibilidad de que en él 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, 14 de febrero de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.