

Los suelos contaminados y el Registro de la Propiedad*

por

FRANCISCO SORIANO LLORENS

Licenciado en Derecho

*Oficial sustituto del Registro de la Propiedad
de La Vila Joiosa, número 2*

SUMARIO

- I. INTRODUCCIÓN. UN PUNTO DE ARRANQUE: LA LEY 10/1998, DE 21 DE ABRIL, DE RESIDUOS.
- II. SEGUNDO PASO: 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 LOS SUELOS CONTAMINADOS:
 1. ANÁLISIS DEL ARTÍCULO 8 DEL REAL DECRETO 9/2005, DE 14 DE ENERO:
 - A) *La declaración por el propietario de la finca: El número 1 del artículo 8 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero:*
 - a) El concepto de propietario de la finca.
 - b) Momento de realización de la actividad potencialmente contaminante.
 - c) El concepto de «transmisión de derechos».
 - d) Título en que debe efectuarse la declaración:
 - a') Título notarial, judicial o administrativo.
 - b') Títulos traslativos o declarativos.
 - c') Transmisiones a título gratuito.
 - d') El problema de los títulos hereditarios.

* El presente estudio tiene su origen en el Trabajo de Investigación presentado por su autor en el programa de Doctorado en Derecho Ambiental de la Universidad de Alicante, Departamento de Estudios Jurídicos del Estado de la Facultad de Derecho, con Reconocimiento de Suficiencia Investigadora el 12 de junio de 2012.

- e) La calificación por el registrador de la declaración.
 - f) Sanciones aplicables ante la omisión voluntaria de la declaración.
 - g) La nota marginal.
 - h) Actuaciones registrales posteriores a la nota marginal.
- B) *La certificación registral de dominio y cargas de la finca y su nota marginal: El número 2 del artículo 8 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero:*
- a) Administración competente.
 - b) El requerimiento.
 - c) La certificación de dominio y cargas.
 - d) La nota marginal.
- C) *La declaración de suelo contaminado y su nota marginal; cancelación de ésta: El número 3 del artículo 8 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero:*
- a) Título formal para la práctica de la nota marginal.
 - b) Contenido de la certificación.
 - c) Presentación de la certificación.
 - d) La nota marginal de declaración de suelo contaminado.
 - e) Cancelación de la nota marginal.
- D) *Resumen.*

III. EL TERCER LANCE: LA LEY 22/2011, DE 28 DE JULIO, DE RESIDUOS Y SUELOS CONTAMINADOS.

BIBLIOGRAFÍA.

I. INTRODUCCIÓN. UN PUNTO DE ARRANQUE: LA LEY 10/1998, DE 21 DE ABRIL, DE RESIDUOS

La relación entre los suelos contaminados y el Registro de la Propiedad principia en el año 1998, cuando se publicó la Ley 10/1998, de 21 de abril, de residuos (*BOE* núm. 96, de 22 de abril), cuyo objeto, según su artículo 1, era prevenir la producción de residuos, establecer el régimen jurídico de su producción y gestión y fomentar, por este orden, su reducción, su reutilización, reciclado y otras formas de valoración, así como regular los suelos contaminados, con la finalidad de proteger el medio ambiente y la salud de las personas. Nos referiremos a dicha Ley en términos de pasado, ya que la misma está actualmente derogada por la nueva Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados (*BOE* núm. 181, de 29 de julio), a la que haremos reseña más adelante.

No obstante, con anterioridad (1992), MARTÍN MATEO incidió en la necesidad de que los poderes públicos atendieran la necesidad, entonces escasa, con un reducido número de medidas legales disponibles, de proteger jurídicamente el suelo.

Y más específicamente, con respecto al Registro de la Propiedad, en las Conclusiones del III Congreso Nacional de Medio Ambiente, celebrado en Madrid, en 1996, se disponía que en lo que se refiere al problema de los suelos contaminados, «proponemos incorporar esta característica en el Registro de la Propiedad. Esto servirá para activar las actuaciones necesarias en este campo».

Centrándonos en la citada Ley 10/1998, la misma definía «Suelo contaminado» como aquel cuyas características físicas, químicas o biológicas han sido alteradas negativamente por la presencia de componentes de carácter peligroso de origen humano, en concentración tal que comporte un riesgo para la salud humana o el medio ambiente, de acuerdo con los criterios y estándares que se determinen por el Gobierno [art. 3.p)].

La Ley dedicaba a los «Suelos contaminados» su Título V, compuesto por los artículos 27 y 28. En el número 1 del primero de ellos se recogía que la declaración de los suelos contaminados corresponde a las Comunidades Autónomas, preceptuando que éstas declararán, delimitarán y harán un inventario de los suelos contaminados debido a la presencia de componentes de carácter peligroso de origen humano, evaluando los riesgos para la salud humana o el medio ambiente, de acuerdo con los criterios y estándares que, en función de la naturaleza de los suelos y de los usos, se determinen por el Gobierno previa consulta a las Comunidades Autónomas. Además, se regulaba en el mismo precepto que, igualmente, las Comunidades Autónomas declararán que un suelo ha dejado de estar contaminado tras la comprobación de que se han realizado de forma adecuada las operaciones de limpieza y recuperación del mismo.

El número 2 de dicho artículo 27 establecía las consecuencias de que un suelo se declare contaminado. Así, ello obligará a su limpieza y recuperación, en la forma y plazos en que determinen las Comunidades Autónomas, siendo destinatarios de dicha obligación, previo requerimiento de éstas, los causantes de la contaminación y, subsidiariamente, por este orden, los poseedores de los suelos contaminados y los propietarios no poseedores.

Y así llegamos al número 3 del citado artículo 27 de la Ley, donde se recoge la Conclusión del III Congreso Nacional de Medio Ambiente al que anteriormente hemos hecho referencia, es decir, la incorporación en el Registro de la Propiedad de la característica de que un suelo está contaminado. En este sentido, dicho precepto establecía que: *«La declaración de un suelo como contaminado podrá ser objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad, a iniciativa de la respectiva Comunidad Autónoma. Esta nota marginal se cancelará cuando la Comunidad Autónoma correspondiente declare que el suelo ha dejado de tener tal consideración»*. Y el párrafo primero del número 4 del mismo precepto, disponía que: *«El Gobierno aprobará y publicará una lista de actividades potencialmente contaminantes de suelos. Los propietarios de las fincas en las que se haya realizado alguna de estas actividades 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 conviene resaltar, por su importancia y relación con el tema que estamos tratando, el número 6 del mencionado artículo, según el cual, lo establecido en el Título V de la Ley no sería de aplicación al acreedor que en ejecución forzosa de su crédito devenga propietario de un suelo contaminado, siempre que lo enajene en el plazo de un año a partir de la fecha en que accedió a la propiedad.

De esta manera, el legislador, con el título habilitante derivado del artículo 149.1.8.^a de la Constitución, ordenación de los registros públicos, según la Exposición de Motivos de la Ley, y, en consecuencia, como legislación básica, aplicable a todo el territorio nacional, previó, respecto de los suelos contaminados, un tipo de asiento, la nota marginal, a practicar en el Registro de la Propiedad, una optativa a solicitud de la correspondiente Comunidad Autónoma —la declaración de un suelo como contaminado— y otra obligatoria para los propietarios —la declaración de estos en la escritura de transmisión de que en sus fincas se ha realizado alguna actividad potencialmente contaminante de suelos—.

Llama la atención, tal como apunta SUÁREZ ARIAS, el hecho de que en la citada Ley de residuos, la constancia del carácter contaminado de un suelo es potestativa —el artículo dice: *podrá*—, mientras que en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, según se verá, es imperativa.

Cabe resaltar aquí la opinión de DE LA VARGA PASTOR, quien interpreta, con cita de ALONSO IBÁÑEZ, como obligatoria, la práctica de la nota marginal, ya que aporta, ante todo, seguridad jurídica.

Destacar también el parecer de ADÁN GARCÍA al analizar *prima facie* la citada Ley de residuos y su relación con el Registro de la Propiedad.

II. SEGUNDO PASO: 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 LOS SUELOS CONTAMINADOS

Siguiendo a GÓMEZ VALLE, la Directiva Comunitaria 2003/4/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 28 de enero de 2003, relativa al acceso del público a la información medioambiental, en la que se garantiza que toda persona física o jurídica que tenga derecho de acceso a la información medioambiental que obre en poder de las autoridades públicas, acceda a dicha información, y la Directiva Comunitaria 2004/35/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de abril de 2004, sobre responsabilidad medioambiental en relación con la prevención y reparación de daños medioambientales, cuyo fundamento, que se basa en el principio con arreglo al cual, «Quien contamina paga», coherente con el principio de desarrollo sostenible, consiste en la represión de aquellas

conductas o actividades que produzcan daños en el medio ambiente, han llevado a la promulgación a nivel estatal 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 los suelos contaminados (BOE núm. 15, de 18 de enero).

En este punto, SALAZAR afirma que esta nueva legislación española no procede de la recepción del Derecho de la Unión Europea, sino que se trata de legislación propia (pero coordinada con la legislación comunitaria), como en los países más avanzados de la Unión (así, los casos de Holanda, la República Federal de Alemania, los países escandinavos, el Reino Unido y Bélgica).

Según se hace constar en la Exposición de Motivos de este Real Decreto, como desarrollo a lo previsto en la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos, se regula el modo en que se producirá la constancia en el Registro de la Propiedad de las resoluciones administrativas sobre declaración de suelos contaminados, y de las realizadas por aquellos titulares de fincas que desarrollen sobre ellas actividades potencialmente contaminantes, dando efectividad a la previsión legal al precisar el título formal en cuya virtud la nota marginal se haya de extender, su contenido, efectos, duración y requisitos de cancelación.

El objeto del Real Decreto 9/2005 es establecer una relación de actividades susceptibles de causar contaminación en el suelo, así como adoptar criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados (art. 1), incluyendo una serie de definiciones a efectos de la aplicación del mismo (art. 2). Entre estas definiciones destaca: la definición de *Suelo*, consistente en la capa superior de la corteza terrestre, situada entre el lecho rocoso y la superficie, compuesto por partículas minerales, materia orgánica, agua, aire y organismos vivos y que constituye la interfaz entre la tierra, el aire y el agua, lo que le confiere capacidad de desempeñar tanto funciones naturales como de uso, sin que tengan tal consideración aquellos permanentemente cubiertos por una lámina de agua superficial; la definición de *Uso industrial del suelo*, como aquel que tiene como propósito principal el de servir para el desarrollo de actividades industriales, excluidas las agrarias y ganaderas; la de *Uso urbano del suelo*, como aquel que tiene como propósito principal el de servir para el desarrollo de actividades de construcción de viviendas, oficinas, equipamientos y dotaciones de servicios, y para la realización de actividades recreativas y deportivas; la de *Otros usos del suelo*, como aquellos que, no siendo ni urbano ni industrial, son aptos para el desarrollo de actividades agrícolas, forestales y ganaderas; la definición de *Actividades potencialmente contaminantes del suelo*, que son las 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; la definición de *Criterios*, que son procedimientos para la valoración de los indicios racionales que permiten presuponer o descartar la existencia de contaminación en el suelo y, en el caso de que existiesen evidencias analíticas de tal contaminación, los

niveles máximos de riesgo admisible asociado a esta; la de *Estándares*, como el conjunto de niveles genéricos de referencia de los contaminantes de relevancia para un suelo; y, principalmente, la definición de *Suelo contaminado*, el cual, ahondando en el aserto recogido en la Ley de residuos, consiste en aquel cuyas características han sido alteradas negativamente por la presencia de componentes químicos de carácter peligroso de origen humano, en concentración tal que comporte un riesgo inaceptable para la salud humana o el medio ambiente, y así se haya declarado mediante resolución expresa.

También determina que el órgano competente de la Comunidad Autónoma declarará un suelo como contaminado para los correspondientes usos atendiendo a los criterios expuestos en el Anexo III —criterios para la consideración de un suelo como contaminado— (art. 4). Esta declaración tendrá como base, además de otras fuentes de información (que no se especifican), los informes preliminares de situación y los de situación misma que deben facilitar los titulares de las actividades potencialmente contaminantes del suelo (Anexo I), así como los propietarios de los suelos en los que se haya desarrollado en el pasado alguna actividad de éstas (art. 3).

Cabe reseñar, asimismo, el artículo 7 del referido Real Decreto 9/2005, relativo a la *Descontaminación de suelos*, en cuyo número 1 se señala que la declaración de suelo como contaminado obligará a la realización de las actuaciones necesarias para proceder a su recuperación ambiental en los términos y plazos dictados por el órgano competente. Además, en el número 5 de dicho precepto se indica que los suelos contaminados perderán esta condición cuando se realicen en ellos actuaciones de descontaminación que, en función de los diferentes usos, garanticen que aquellos han dejado de suponer un riesgo inadmisibles para el objeto de protección designado, salud humana o ecosistemas; añade este número que en todo caso, un suelo dejará de tener la condición de contaminado para un determinado uso una vez exista y sea firme la resolución administrativa que así lo declare, previa comprobación de la efectividad de las actuaciones de recuperación practicadas.

El Real Decreto 9/2005 dedica a la publicidad registral de los suelos contaminados su artículo 8, que constituye legislación sobre ordenación de los registros públicos, conforme a lo dispuesto en el ya citado artículo 149.1.8.^a de la Constitución (Disposición Final primera del Real Decreto, Títulos competenciales), y, por tanto, aplicable también a todo el territorio nacional. En el mentado artículo 8 pueden distinguirse tres momentos distintos, a saber, los constituidos por sus respectivos números 1, 2 y 3, en cuyo estudio vamos a entrar.

1. ANÁLISIS DEL ARTÍCULO 8 DEL REAL DECRETO 9/2005, DE 14 DE ENERO

A) *La declaración por el propietario de la finca: El número 1 del artículo 8 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero*

El número 1 de dicho artículo es del tenor literal siguiente:

«1. Los propietarios de fincas en las que se haya realizado alguna de las actividades potencialmente contaminantes estarán obligados a declarar tal circunstancia en las escrituras públicas que documenten la transmisión de derechos sobre aquellas. La existencia de tal declaración se hará constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción a que tal transmisión dé lugar».

Aquí se regula la declaración obligatoria para el propietario de la finca en la que se haya realizado alguna actividad potencialmente contaminante (las descritas en el Anexo I), a realizar en la escritura pública que documente la transmisión de derechos, de constatar tal extremo en la misma.

a) El concepto de propietario de la finca

Debemos entender por propietario de la finca, lógicamente, al titular del dominio de la misma, pero también cabría considerar como tal al titular de la nuda propiedad. Más difícil sería comprender aquí al titular de algún derecho real ajeno, como el usufructuario, superficiario, etc.

De esta declaración obligatoria estaría excluido el acreedor que en ejecución forzosa de su crédito devenga propietario de un suelo contaminado, siempre que lo enajene en el plazo de un año a partir de la fecha en que accedió a la propiedad, según la excepción establecida por el artículo 27.6 de la Ley 10/1998, de 21 de abril, de residuos.

b) Momento de realización de la actividad potencialmente contaminante

El precepto dice, además, «...en la que se haya realizado...»; sin embargo, podríamos afirmar que también se debe realizar la declaración, no sólo cuando la actividad se haya perpetrado en el pasado, sino, asimismo, cuando se esté efectuando en el momento de la propia transmisión.

c) El concepto de «transmisión de derechos»

También habla el precepto de «...la transmisión de derechos...». Aquí cabe aseverar que, además del dominio, la transmisión podría ser de otro tipo de derechos menos plenos, como la nuda propiedad, el usufructo, etc.

d) Título en el que debe efectuarse la declaración

a') Título notarial, judicial o administrativo

Cabe plantearse, al igual que SUÁREZ ARIAS, si la citada declaración debe formularse por el propietario tan solo en las escrituras públicas, tal como afirma el precepto, o también en los títulos judiciales o administrativos que formalicen una transmisión de derechos. Pensemos, por ejemplo, en un convenio regulador de una separación o un divorcio, una división judicial de patrimonios, una extinción de condominio homologada judicialmente.

Otra cuestión que surge al respecto es si de este elenco de títulos habría que exceptuar al constituido por los decretos de adjudicación en ejecuciones hipotecarias u ordinarias, dictados en los juzgados, así como, en sede administrativa, a los certificados de adjudicación de fincas que se expiden en los procedimientos de apremio llevados a cabo ante la Agencia Tributaria u otros entes gestores de impuestos (por ejemplo, SUMA) y la Tesorería General de la Seguridad Social, es decir, títulos de enajenación forzosa, donde conseguir que el deudor y transmitente de la finca realice la declaración parece harto difícil. Piénsese al respecto que las preceptivas declaraciones sobre el estado arrendaticio de las fincas en estos procedimientos de venta forzosa, por mor de lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y en el artículo 22 de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos, según la redacción dada por la Ley 26/2005, de 30 de noviembre, por la que se modifica aquella, viene compelido a realizarlas el correspondiente adjudicatario de la finca, según reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resoluciones de 19 y 20 de noviembre de 1987, 5 de noviembre de 1993, 22 de marzo de 1999 y 6 de febrero del 2001).

Sin embargo, dado el tenor de la norma parece que en los títulos formales que no fueran escrituras públicas, es decir, las otorgadas ante notario, el propietario de la finca estaría excluido de la obligación de formular la declaración.

A este respecto, PÉREZ GARCÍA hace alusión a esta diferencia de régimen jurídico entre las escrituras públicas y los documentos públicos administrativos o judiciales, criticando dicha diferencia, pues a través de esta vía podría llegar a burlarse la finalidad de la norma.

b') Títulos traslativos o declarativos

También sería oportuno preguntarse si dentro de las «...*escrituras públicas que documenten la transmisión de derechos...*» estarían incluidas solamente las que instrumenten títulos materiales traslativos, como las compraventas, o bien estarían encuadradas asimismo las que formalicen títulos meramente declarativos, tales como, según algún sector doctrinal, las extinciones de condominio. Parece que, dada la naturaleza de estos últimos títulos, los mismos quedarían exceptuados.

c') Transmisiones a título gratuito

Además, ¿estarían también excluidas las transmisiones a título gratuito, como las donaciones sin cargas? SUÁREZ ARIAS dice que con la declaración se persigue una doble finalidad: 1.º Poner en valor la finca, evitando la existencia de vicios ocultos; y 2.º Impedir la aparición de terceros hipotecarios de buena fe que, desconociendo la situación de la finca, no puedan luego ser responsabilizados de su descontaminación. En el mismo sentido PÉREZ GARCÍA. Sin embargo, el donatario no sería en ningún caso un tercero protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, dado que no adquiere a título oneroso; según este precepto: no gozará de más protección registral que la que tuviere su transferente. Por ello surge la duda de si en esta clase de títulos la declaración sería obligatoria.

d') El problema de los títulos hereditarios

Y ¿qué ocurre, por ejemplo, en los títulos hereditarios, donde el propietario de las fincas ha fallecido? ¿deberían ser los herederos quienes formularan la declaración cuando lo normal es que ellos mismos sean los adjudicatarios de las fincas del causante? La norma no parece estar pensando en tales supuestos, por lo que interpretando la misma teleológicamente deberíamos exceptuarlos. ADÁN GARCÍA considera que quedan excluidas las transmisiones a título de herencia, ya que la declaración habría de hacerse por los mismos que adquieren. Pero no siempre ocurrirá así: Pensemos en la existencia de legatarios a los que se debe entregar la finca; o la manifestación de herencia y, sucesivamente, en el mismo título, venta de la finca por los herederos a un tercero, sin previa adjudicación. En estos casos parece más clara la aplicación del precepto.

e) La calificación por el registrador de la declaración

Según el artículo 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.

En palabras de MANZANO SOLANO y MANZANO FERNÁNDEZ, la calificación registral, en cuanto supone una actividad del registrador depuradora de la titulación presentada a registro, es el instrumento para hacer efectivo el principio constitucional de legalidad proclamado por el artículo 9.1 y 3 de la Constitución Española. Dichos autores señalan como caracteres de la calificación registral los siguientes:

- 1.º Es una actividad jurisdiccional de control de la legalidad.
- 2.º Es competencia exclusiva del registrador.
- 3.º Es una función obligatoria.
- 4.º Es una función independiente y libre.
- 5.º Está vinculada a la Jurisprudencia hipotecaria.
- 6.º Es una función responsable.
- 7.º Y es una función revisable.

En el Seminario de Derecho Registral de Bilbao se planteaba si la declaración en escritura pública de que se ha realizado una actividad «potencialmente contaminante» tiene que referirse a ello de modo expreso con esas palabras, o puede referirse a la actividad en concreto y debe ser el registrador quien compruebe si la actividad está considerada o no como contaminante. Pone el Seminario el ejemplo de la «Fabricación de Muebles», que es una actividad potencialmente contaminante del suelo, según el Anexo I del Real Decreto. En este caso cabe preguntarse, según el Seminario, si basta que el vendedor señale en la escritura que en ese suelo se han realizado actividades de fabricación de muebles para que el registrador deba extender la nota marginal, o, por el contrario, debe ese vendedor hacer expresa mención de que se ha realizado una «actividad potencialmente contaminante». El Seminario entiende que esto último parece lo más lógico, puesto que el registrador no conoce en detalle el amplísimo listado de actividades que pueden considerarse como potencialmente contaminantes. En cualquier caso, añade el Seminario, no debe dejar de recordarse que es preciso en toda transmisión de suelo comprobar si se contiene en la escritura la declaración, a los efectos de practicar la correspondiente nota marginal.

Por su lado, GÓMEZ VALLE expone la cuestión de la interpretación que pueda o no hacer el registrador de la lista de actividades potencialmente contaminantes que figura en el Anexo I, preguntándose si se trata de una lista abierta o de

numerus clausus. Dicha autora afirma que la lista es cerrada y que el registrador se tiene que limitar a la enumeración detallada que parece bastante exhaustiva.

Para DE LA VARGA PASTOR es difícil controlar el cumplimiento de la obligación de la declaración, lo cual se compatibiliza poco con el primero de los caracteres antes apuntados de la función calificadora por parte del Registrador de la Propiedad.

f) Sanciones aplicables ante la omisión voluntaria de la declaración

La norma no establece la sanción aplicable a quien no realice la declaración, pese a estar obligado a ello, o la efectúe falsamente. Simplemente, el artículo 9 del Real Decreto se remite en cuanto a infracciones al régimen sancionador regulado en la Ley de residuos, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales o de otro orden a que hubiera lugar.

No obstante, podríamos afirmar con GÓMEZ VALLE y PÉREZ GARCÍA que no llevar a cabo la declaración o realizarla maliciosamente supondría una infracción grave del artículo 34.3.c) de la Ley de residuos de 1998, lo cual determinaría una sanción pecuniaria —multa desde 601,02 hasta 30.050,61 euros, excepto en los residuos peligrosos, que será desde 6.010,13 hasta 300.506,05 euros—, así como la inhabilitación para el ejercicio de cualquiera de las actividades previstas en la Ley de residuos por un periodo de tiempo de hasta un año (art. 35 de la Ley). En el mismo sentido GÓMEZ VALLE y PÉREZ GARCÍA.

No obstante, para SUÁREZ ARIAS la aplicación al incumplimiento de la obligación de una hipotética sanción, salvo la del artículo 34.4.d) —sanción por infracción leve— hace que dicha obligación haya sido configurada por el legislador como imperfecta.

En otro orden de cosas se encontraría el régimen de la responsabilidad por vicios ocultos en la compraventa que establece el Código Civil para el caso de terceros adquirentes de buena fe de terrenos contaminados a que se refiere ALONSO IBÁÑEZ.

g) La nota marginal

Según el precepto, de la repetida declaración se tomará razón en el Registro de la Propiedad por nota al margen de la inscripción de la transmisión.

Esta variedad de asiento elegida tanto por la Ley como por el Real Decreto, la nota marginal, en palabras de MANZANO SOLANO y MANZANO FERNÁNDEZ, es un asiento accesorio, generalmente simple, breve y tasado por la Ley, que se extiende al margen del asiento principal de los Libros de Inscripciones, del Libro de Incapacitados o de los asientos de presentación del Libro Diario de

Operaciones y que tiene como finalidad completar o complementar aquellos asientos, bien coordinando las operaciones registrales de los mismos con otros asientos del mismo folio o de folios distintos, bien constatando circunstancias, actos o negocios de alcance jurídico-material, afectantes al asiento principal respectivo. Dichos autores distinguen dos clases de notas marginales, las de carácter formal o procedimental, cuya finalidad es coordinar las operaciones registrales practicadas (v.gr., la nota de segregación de parte de una finca y el folio donde se ha inscrito la porción segregada), y las de carácter material o sustantivo, que tienen en sí mismas sustancia jurídica y de ellas derivan efectos jurídico-registrales que afectan o modifican a la situación inscrita (v.gr., las de cambio de domicilio del acreedor hipotecario).

FERNÁNDEZ MAESTU entiende que estamos hablando de una carga, aunque el Real Decreto guarde silencio al respecto, por lo que debe constar, mientras no caduque, en la publicidad formal que de dicha finca se expida.

Sin embargo, la nota marginal a que se refiere el Real Decreto 9/2005, pese a la obligación de que figure en la publicidad formal de la finca a la que afecte y a que puede suponer una importante limitación para la transmisibilidad de la finca o la constitución de derechos sobre la misma, no es estrictamente una carga, sino una nota de las de mera «publicidad noticia», es decir, las que tienen por objeto dar el máximo conocimiento de determinadas situaciones que afectan a fincas concretas, como las que contemplan los artículos 74 a 77 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (nota marginal de condiciones impuestas sobre determinadas fincas, nota marginal de la declaración de ilegalidad de la licencia de edificación, nota marginal acreditativa de la concesión de licencia para obras y usos provisionales y nota marginal acreditativa de la adquisición del aprovechamiento urbanístico). Así lo entienden el Seminario de Derecho Registral de Bilbao y el Seminario Carlos Hernández Crespo. Estas notas de mera «publicidad noticia» producen efectos, no propiamente jurídicos, sino de notificación a titulares que inscriben sus derechos con posterioridad a la fecha de la nota, pues advierten a quien acude a la publicidad formal del Registro, de la existencia de una situación especial. En el supuesto que analizamos producen el efecto de dar a conocer *erga omnes* la condición de suelo contaminado que tiene una finca registral, según se verá al estudiar la parte final del número 2 del precepto.

No se fija plazo de duración de esta nota, por lo que parece que tiene un carácter definitivo. En este sentido, FERNÁNDEZ MAESTU y GÓMEZ VALLE. Para esta última autora, ello merece una crítica favorable, pues informará con carácter permanente, advirtiendo que sobre esa finca se ha realizado una actividad potencialmente contaminante, y resulta ventajoso sobre todo si tenemos en cuenta que en muchas ocasiones las consecuencias y perjuicios de una actividad

potencialmente contaminante se perpetúan en el tiempo, e incluso en muchos casos pueden exteriorizarse cuando ya hace tiempo que dejó de ejercerse esa actividad.

h) Actuaciones registrales posteriores a la nota marginal

GÓMEZ VALLE afirma que sería conveniente que el registrador, una vez practicada la nota al margen de la inscripción, motivada por la declaración del propietario advirtiendo que se ha realizado una actividad potencialmente contaminante sobre el suelo, lo pusiera en conocimiento del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de modo que ésta reciba información de un mismo suelo por dos vías, el registrador y, presumiblemente, el titular de la actividad, el cual, según la obligación impuesta por el artículo 3 del Real Decreto, tendrá que remitir a dicho órgano, en un plazo no superior a dos años, un informe preliminar de situación de cada uno de estos suelos en que se desarrolla su actividad, de manera que la autoridad ambiental tenga un conocimiento previo sobre la situación del suelo antes de iniciar el procedimiento a que se refiere el número 2 del precepto.

*B) La certificación registral de dominio y cargas de la finca y su nota marginal:
El número 2 del artículo 8 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero*

Dicho número tiene el siguiente contenido:

«2. A requerimiento de la Comunidad Autónoma correspondiente, el Registrador de la Propiedad expedirá certificación de dominio y cargas de la finca o fincas registrales dentro de las cuales se halle el suelo que se vaya a declarar como contaminado. El registrador hará constar la expedición de dicha certificación por nota extendida al margen de la última inscripción de dominio, expresando la iniciación del procedimiento y el hecho de haber sido expedida la certificación.

Dicha nota tendrá un plazo de caducidad de cinco años y podrá ser cancelada a instancia de la Administración que haya ordenado su extensión.

Quando con posterioridad a la nota se practique cualquier asiento en el folio registral, se hará constar en la nota de despacho del título correspondiente su contenido».

En este número se presta atención a la posibilidad de la Administración de iniciar un procedimiento dirigido a declarar un suelo como contaminado, en concordancia con lo dispuesto en el número 3 del artículo 27 de la Ley de residuos.

a) Administración competente

El precepto habla de la *Comunidad Autónoma correspondiente*, con lo cual nos encontramos ante una competencia autonómica de acuerdo con el título habilitador del artículo 148.1.9.^a de la Constitución Española, que atribuye la gestión en materia de protección del medio ambiente a las Comunidades Autónomas.

En el ámbito de la Comunidad Valenciana, el artículo 50.6 del Estatuto de Autonomía de la Generalitat Valenciana establece que en el marco de la legislación básica del Estado, y, en su caso, en los términos que la misma establezca, corresponde a la Generalitat el desarrollo legislativo y la ejecución de la protección del medio ambiente, sin perjuicio de las facultades de la Generalitat para establecer normas adicionales de protección. Así, el requerimiento a efectuar al Registrador de la Propiedad lo realizará la Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient a través de sus órganos correspondientes.

b) El requerimiento

Conviene apuntar aquí la conveniencia de que en el requerimiento a efectuar al Registrador de la Propiedad para que éste expida la certificación de dominio y cargas de la finca o fincas registrales dentro de las cuales se halle el suelo que se vaya a declarar como contaminado, requerimiento que deberá practicarse mediante el correspondiente oficio o mandamiento de la Administración actuante al comienzo del expediente, se consignen todas las circunstancias relativas a la finca y su titular que permitan a aquel identificar ésta, especialmente sus datos registrales (piénsese que el artículo habla de *finca o fincas registrales*). Ello nos lleva a una previa labor de investigación por parte del órgano administrativo, pudiendo éste conseguir los referidos extremos mediante la obtención de la correspondiente nota simple informativa del Registro, ya que sin contar con los mismos, difícilmente el registrador podrá cumplir con su labor, viéndose obligado en caso contrario a suspender la expedición de la certificación, así como la práctica de la nota marginal (art. 341 del RH).

En el Cuaderno número 28 del «Seminario *Carlos Hernández Crespo*», de octubre-diciembre de 2010, se consulta si se tienen que liquidar del impuesto los mandamientos de expedición de certificación y nota marginal de iniciación de un procedimiento de declaración de suelos contaminados, entendiéndose, por un lado, como argumento a favor de la liquidación que esas notas marginales sustituyen a una anotación preventiva, y en contra, sin embargo, que se trata de un hecho no sujeto, por lo que no es necesario liquidarlo.

c) La certificación de dominio y cargas

Una vez recibido el requerimiento de la Administración por parte del registrador, éste lo asentará en el Libro Diario, conforme dispone el párrafo tercero del artículo 416 del Reglamento Hipotecario, y en el más breve término posible, sin que éste pueda exceder nunca del correspondiente a cuatro días por cada finca (art. 236 de la LH), expedirá la certificación de dominio y cargas de la finca o fincas registrales dentro de las cuales se halle el suelo que se vaya a declarar como contaminado. El registrador deberá certificar el correspondiente asiento de dominio y las cargas vigentes de la finca. Ello servirá para que el expediente administrativo sea notificado a todos los titulares de derechos sobre la finca, para que pueda así afectarles la resolución que recaiga.

Según MANZANO SOLANO y MANZANO FERNÁNDEZ, con cita de ROCA SASTRE, las certificaciones registrales son los traslados, copias o transcripciones literales o en relación del contenido del Registro. Para MONREAL VIDAL la certificación es un documento público expedido por el registrador que hace fe respecto al contenido de los asientos del Registro, siendo el único modo de acreditar, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de una finca.

d) La nota marginal

Según el precepto, de la expedición de la certificación de dominio y cargas de la finca se dejará constancia por medio de nota extendida al margen de la última inscripción de dominio, expresando la iniciación del procedimiento y el hecho de haber sido expedida la certificación.

Por tanto, en la nota marginal a practicar se debe identificar el procedimiento por el que se vaya a declarar como contaminado el suelo de que se trate por los datos que resulten del oficio o mandamiento administrativo presentado.

Dicha nota tiene un plazo de caducidad de cinco años, tiempo más que prudencial para que la Administración resuelva el expediente declarando el suelo contaminado o no habiendo lugar a ello. Para este último caso, el precepto establece que la nota marginal podrá ser cancelada a instancia de la Administración que haya ordenado su extensión. No compartimos aquí la opinión de GÓMEZ VALLE, quien considera que el titular tendrá que solicitar a la Administración que inste la cancelación de la nota por caducidad. Se considera, en cambio, que si la cancelación se pretende antes de que transcurra el referido plazo de cinco años, es la Administración quien está legitimada para la citada cancelación, pero una vez concluya éste, la nota podrá ser cancelada por caducidad a instancia de cualquier titular de un derecho sobre la finca o, según opina también la citada autora, de oficio por el registrador, cuando se expida certificación de cargas o se practique algún asiento sobre la finca. Véase, en este sentido, lo establecido en el párrafo

quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria o en el artículo 353.3 de su Reglamento. Sí se comparte el sentir de dicha autora al entender que la cancelación se efectuará por otra nota marginal, extendida lo más cerca posible de la cancelada.

No se prevé la posibilidad de prórroga de la nota, a diferencia de lo establecido para la nota marginal de iniciación de un procedimiento de equidistribución en el artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, con la que guarda cierto paralelismo. Por tanto, si el expediente se prolongara más allá en el tiempo, sería preciso expedir una nueva certificación y notificar el expediente a los nuevos titulares (SUÁREZ ARIAS). Tal como dice LASO MARTÍNEZ, la caducidad de la nota no equivale materialmente a que no exista causa de contaminación, por lo que no debe excluirse que transcurrido el plazo pueda iniciarse un nuevo procedimiento por la Administración ante el interés público que representa su aclaración.

Finalmente, el número que analizamos dispone que *«Cuando con posterioridad a la nota se practique cualquier asiento en el folio registral, se hará constar en la nota de despacho del título correspondiente su contenido»*. Esta disposición tiene correspondencia con lo establecido en el párrafo tercero, *in fine*, del artículo 434 del Reglamento Hipotecario, según el cual, si del Registro consta la expedición de la certificación de cargas prevista en el artículo 1489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, hoy artículo 656 de ésta (Ley 1/2000, de 7 de enero), en la nota de despacho se hará relación circunstanciada del procedimiento o procedimientos para los que se expidió la certificación. También con el citado artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, en cuyo número 3 se establece: *«Cuando con posterioridad a la nota se practique cualquier asiento en el folio registral, se hará constar en la nota de despacho del título correspondiente el contenido de la misma»*. De hecho, el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, utiliza prácticamente las mismas palabras que el anterior citado. Aunque el artículo 8.2, objeto de análisis, guarde silencio al respecto, la finalidad de la constancia en la nota de despacho del título del contenido de la nota marginal practicada tiene como finalidad advertir y servir de notificación del procedimiento, según se verá, a los titulares posteriores de derechos inscritos sobre la finca que, por lógica, no se hallaban circunstanciados en la certificación de dominio y cargas, de modo que el procedimiento y la resolución administrativa que, en definitiva, pueda adoptarse, declarando el suelo contaminado, logre afectarles, sin que puedan alegar indefensión. Para FERNÁNDEZ MAESTU se enerva así el juego de la buena fe y, según GÓMEZ VALLE, con ello se consigue dotar de la máxima publicidad al contenido de la nota, según hemos visto al estudiar el número 1 precedente del artículo.

Según SUÁREZ ARIAS, la nota marginal tiene los efectos previstos para todo procedimiento administrativo: determinar los sujetos con quienes deberá seguirse

el expediente y servir de notificación genérica a todas las personas que, en el futuro, tengan algún interés en la finca afectada. Así, la Administración sólo tiene que entender el expediente con los titulares que aparezcan en la certificación, sin tener que volver a consultar el Registro.

- C) *La declaración de suelo contaminado y su nota marginal; cancelación de ésta: El número 3 del artículo 8 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero*

Este número reza así:

«3. La resolución administrativa por la que se declare el suelo contaminado se hará constar en el folio de la finca o fincas registrales a que afecte, por medio de nota extendida al margen de la última inscripción de dominio.

La nota marginal se extenderá en virtud de certificación administrativa en la que se haga inserción literal de la resolución por la que se declare el suelo contaminado, con expresión de su firmeza en vía administrativa, y de la que resulte que el expediente ha sido notificado a todos los titulares registrales que aparecieran en la certificación a la que se refiere el apartado anterior.

Dicha certificación habrá de ser presentada en el Registro de la Propiedad por duplicado, y en ella se harán constar, además de las circunstancias previstas por la legislación aplicable, las previstas por la legislación hipotecaria en relación con las personas, los derechos y las fincas a las que afecte el acuerdo.

La nota marginal de declaración de suelo contaminado se cancelará en virtud de una certificación expedida por la Administración competente, en la que se incorpore la resolución administrativa de desclasificación».

En este número se regula la finalización del expediente administrativo iniciado mediante el requerimiento dirigido al registrador a que se refiere el número anterior. Y dicho procedimiento culmina con la resolución administrativa dictada por el órgano respectivo de la comunidad autónoma por la que se declare el suelo en cuestión como contaminado o no haber lugar a ello, aunque el precepto sólo hace referencia a la declaración positiva. En este caso, de la citada resolución se tomará razón en el Registro al margen de la última inscripción de dominio de la finca de que se trate mediante la correspondiente nota.

- a) Título formal para la práctica de la nota marginal

El título adecuado para ello, según el repetido Real Decreto será la certificación administrativa comprensiva de la resolución por la que se declare el suelo como contaminado, expedida por el titular del órgano de que se trate.

b) Contenido de la certificación

La certificación deberá insertar literalmente la resolución y en ella deberá constar la firmeza de ésta en vía administrativa (así, podría ser objeto de recurso jurisdiccional) y el hecho de haberse notificado la misma a todos los titulares de derechos que aparezcan en la certificación de dominio y cargas (los titulares de asientos posteriores a la nota de expedición de la certificación vendrán notificados tras inscribir sus respectivos títulos por la advertencia hecha constar en la nota de despacho de los mismos). GÓMEZ VALLE pone el ejemplo de una finca que estuviera hipotecada, en cuyo caso habría que notificar la resolución a la entidad financiera como titular de un gravamen que figura en la certificación registral de dominio y cargas y que es directamente afectado, pues el valor de la finca hipotecada —garantía real— puede verse mermado como consecuencia de la declaración de suelo contaminado.

Además, la certificación debe expresar las circunstancias previstas por la legislación hipotecaria respecto a las personas, los derechos y las fincas a las que afecte el acuerdo.

Así, deberá describir la finca o fincas con arreglo a lo establecido en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, es decir, indicando su naturaleza, situación, medida superficial, linderos, denominación y número, en su caso (véase, a este respecto, lo exigido en el núm. 1.º del art. 303 del RH para los supuestos de inmatriculación de finca no inscrita mediante certificación administrativa de dominio).

Por otro lado, se tendrá que identificar a las personas que ostenten algún derecho real sobre la finca, expresando cual es éste, y, respecto al concreto titular del mismo, indicando su mayoría de edad, estado civil, cónyuge, en su caso, domicilio y documento nacional de identidad o número de identificación de extranjero.

c) Presentación de la certificación

La certificación se presenta en el Registro de la Propiedad por duplicado, asentándola en el Libro Diario de Operaciones, y, aunque el precepto no lo diga, su finalidad es devolver uno de los ejemplares con la nota de despacho correspondiente y archivar el otro en el Registro con la misma nota (advuértase lo establecido en el art. 307 del RH en relación con la certificación de dominio).

d) La nota marginal de declaración de suelo contaminado

La nota marginal a que se refiere este número se distingue de la anterior por varias razones. Mientras que la recogida en el número 2 del precepto hace refe-

rencia a la iniciación del procedimiento, la de este número recoge la finalización del mismo y en ella se indicará que en el expediente ha recaído una resolución administrativa por la que el suelo en el que se asienta la finca registral de que se trata ha sido declarado contaminado. Además, mientras aquella tiene un plazo de duración limitado, esta, al igual que la del número 1, tiene una duración indefinida. En definitiva, con esta nota se consigue dotar de publicidad registral a una de las posibles limitaciones medioambientales que afectan a las fincas a que nos referíamos en la Introducción. Compartimos aquí el sentir de ADÁN GARCÍA, para quien la constancia de la nota marginal declarando el carácter contaminado o potencialmente contaminado del suelo es de gran importancia frente a terceros, ya que si los obligados a su limpieza y recuperación no lo hacen, podrá procederse a la ejecución subsidiaria por cuenta del infractor y a su costa, según el artículo 36, *in fine*, de la Ley de residuos, y señala el artículo 27.5 de la misma, que afirma que la transmisión del título del que trae causa la posesión o el mero abandono de la posesión, no eximen de las obligaciones previstas en este título. SUÁREZ ARIAS asevera que la Ley de residuos hace responsable de la descontaminación al causante de la contaminación, pero también y subsidiariamente a los poseedores y propietarios del suelo.

e) Cancelación de la nota marginal

El último párrafo del repetido número 3 se destina a la regulación de la cancelación de la nota marginal, estableciendo que: «*La nota marginal de declaración de suelo contaminado se cancelará en virtud de una certificación expedida por la Administración competente, en la que se incorpore la resolución administrativa de desclasificación*». También se debe tener en cuenta que además de la declaración administrativa de que el suelo ha sido descontaminado, cabe un pronunciamiento judicial al efecto, el cual provocaría asimismo la cancelación de la citada nota marginal.

Ni que decir tiene que, aunque se guarde silencio al respecto, dicha certificación también debe presentarse por duplicado en el Registro de la Propiedad (con la misma finalidad, es decir, devolver uno de los ejemplares con la nota de despacho correspondiente y archivar el otro en el Registro con la misma nota), debiendo asentarse, al igual que la anterior, en el Libro Diario. Debe expedirse (y resolverse) por la misma Administración o por su correspondiente superior jerárquico y en ella, a los efectos de su debida calificación e inscripción, deberá insertarse literalmente la resolución administrativa de desclasificación.

Pese al mutismo del párrafo que analizamos, también deberá constar la firmeza en vía administrativa de la resolución, dado su carácter cancelatorio, siendo aquí un tanto indiferente la notificación a los interesados, dado que, en principio, les beneficia la cancelación. Y también deberán consignarse, con las

mismas perspectivas de su acceso al Registro, las circunstancias previstas en la legislación hipotecaria en relación con las personas, los derechos y las fincas a las que afecte el acuerdo.

Para SUÁREZ ARIAS en la resolución que determine la cesación de efectos de la declaración de suelo contaminado deberá establecerse si esta declaración es para cualquier uso o para usos determinados; y GÓMEZ VALLE asevera que dicha resolución se dictará cuando la Administración haya comprobado que, efectivamente, el titular registral ha cumplido con todas las medidas que se decretaron tendentes a la restauración del suelo a su estado primitivo, y que realmente se ha logrado la finalidad perseguida. Así, se practicaría una nueva nota marginal, distinta de las anteriores, la de desclasificación del suelo contaminado.

D) *Resumen*

En definitiva, en el mentado artículo 8, *Publicidad registral*, pueden distinguirse tres momentos distintos. A saber:

- a) En primer lugar, la declaración obligatoria por parte del propietario de la finca en la que se haya realizado alguna actividad potencialmente contaminante (las descritas en el Anexo I) a realizar en la escritura pública que documente la transmisión de derechos (no solo el dominio) sobre aquéllas. De dicha declaración se tomará razón en el Registro de la Propiedad por nota al margen de la inscripción de transmisión. No se fija plazo de duración de esta nota.
- b) En segundo lugar, el procedimiento iniciado por la Comunidad Autónoma correspondiente para declarar un suelo contaminado. En este caso se recoge el requerimiento de la administración autonómica para que el registrador de la propiedad expida certificación de dominio y cargas de la finca registral en la que se halla dicho suelo contaminado, de lo que se dejará constancia por nota al margen de la inscripción de dominio. En este caso sí se fija un plazo de caducidad de la nota, así como la legitimación para su cancelación (a instancia de la Administración que haya ordenado su extensión).
- c) Y en tercer lugar, la culminación del procedimiento por el que se declare el suelo contaminado, practicándose nota al margen de la última inscripción de dominio en la que se deje constancia de la resolución administrativa que declare tal extremo. Dicha nota se extenderá en virtud de certificación administrativa comprensiva de tal resolución, firme en vía administrativa, y de la que resulte que el expediente ha sido notificado a todos los titulares registrales de derechos que figuren en la certificación de dominio y cargas anteriormente expedida por el registrador.

La citada certificación administrativa deberá presentarse por duplicado y en ella deberán identificarse conforme a la legislación hipotecaria las personas, los derechos y las fincas a las que afecte el acuerdo. A continuación establece el precepto el modo de su cancelación: mediante certificación de la Administración competente en la que se incorpore la resolución administrativa de desclasificación del suelo contaminado.

Tanto con la promulgación de la Ley de residuos como con la aprobación del Real Decreto, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de los suelos contaminados, según SUÁREZ ARIAS, el legislador ha querido que la situación de suelo contaminado sea publicada en el Registro de la Propiedad, y con ello responsabiliza de la descontaminación no solo al titular de la actividad causante de la contaminación, sino también al dueño del suelo y a los sucesivos titulares del mismo, quienes no podrán alegar desconocimiento de la situación.

Destacar que en la Resolución de 20 de enero de 2009, de la Secretaría de Estado de Cambio Climático, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros por el que se aprueba el Plan Nacional Integrado de Residuos para el período 2008-2015 (*BOE* núm. 49, de 26 de febrero), se hace alusión al hecho de que, como consecuencia de presentar el Informe Preliminar de Situación (IPS) del suelo, que debían cumplimentar todas las empresas que desarrollan actividades potencialmente contaminantes y cuya presentación concluía el día 8 de febrero de 2007, se ha constatado el hecho de que empresas que se pueden considerar potenciales causantes de contaminación del suelo han procedido de forma espontánea a recuperar los suelos con el fin de que no aparezca reflejada la contaminación en el Registro de la Propiedad, si en un futuro próximo se quiere enajenar el terreno. En dicha Resolución también se plantea como medida a adoptar la creación de un sistema de transmisión de datos entre los inventarios de las comunidades autónomas y el Inventario Nacional de Suelos Contaminados y entre estos y los Registros de la Propiedad.

III. EL TERCER LANCE: LA LEY 22/2011, DE 28 DE JULIO, DE RESIDUOS Y SUELOS CONTAMINADOS

En el *BOE* número 181, de 29 de julio, se publica la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, cuyo objeto es regular la gestión de los residuos impulsando medidas que prevengan su generación y mitiguen los impactos adversos sobre la salud humana y el medio ambiente asociados a su generación y gestión, mejorando la eficiencia en el uso de los recursos. Tiene asimismo como objeto regular el régimen jurídico de los suelos contaminados. La Ley entró en vigor al día siguiente de su publicación en el *BOE*.

La Ley dedica su título V a la regulación de los suelos contaminados (arts. 33 a 38), concepto utilizado por primera vez en nuestro ordenamiento jurídico en la Ley 10/1998, de 21 de abril, que ahora se deroga, según la Disposición Derogatoria única de aquella.

De entre estos artículos, en el ámbito de las funciones registrales, que ya se recogían en el artículo 27 de la Ley 10/1998, de 21 de abril, de residuos, destacan dos artículos, el 33, especialmente el párrafo segundo de su número 2, y el 34, primordialmente su número 3, dictados al amparo del artículo 149.1.8.^a de la Constitución. Por su interés los reproducimos a continuación:

«Artículo 33. Actividades potencialmente contaminantes.

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 figure 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».

«Artículo 34. Declaración de suelos contaminados.

1. *Las Comunidades Autónomas declararán y delimitarán los suelos contaminados, debido a la presencia de componentes de carácter peligroso procedentes de las actividades humanas, evaluando los riesgos para la salud humana o el medio ambiente, de acuerdo con los criterios y estándares que, establecidos en función de la naturaleza de los suelos y de sus usos, se determinen por el Gobierno previa consulta a las Comunidades Autónomas.*
2. *La declaración de suelo contaminado incluirá, al menos, la información contenida en el apartado 1 del anexo XI.*
3. *La declaración de un suelo como contaminado obligará a realizar las actuaciones necesarias para proceder a su limpieza y recuperación, en la forma y plazos en que determinen las respectivas Comunidades Autónomas y será objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad, a iniciativa de la respectiva Comunidad Autónoma en los términos que reglamentariamente determine el Gobierno. Esta nota marginal se cancelará cuando la Comunidad Autónoma correspondiente declare que el suelo ha dejado de tener tal consideración.*

4. *La declaración de un suelo como contaminado puede comportar la suspensión de la ejecutividad de los derechos de edificación y otros aprovechamientos del suelo en el caso de resultar incompatibles con las medidas de limpieza y recuperación del terreno que se establezcan, hasta que éstas se lleven a cabo o se declare el suelo como no contaminado».*

Cabe destacar, como novedad de la Ley, el hecho de que la declaración de un suelo como contaminado pueda comportar la suspensión de la ejecutividad de los derechos de edificación y otros aprovechamientos del suelo (v.gr., explotaciones agrícolas o ganaderas en el caso de suelos rústicos o los propios derechos de edificación citados en la norma o el aprovechamiento urbanístico en el supuesto de suelos urbanos) en el caso de resultar incompatibles (término este muy impreciso que habrá que determinar) con las medidas de limpieza y recuperación del terreno que se establezcan (se supone que mediante la correspondiente resolución administrativa que declare el suelo como contaminado), mientras tanto dichas tareas no se realicen o se declare el suelo como no contaminado.

Por otra parte, como vemos, el artículo 8 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, que no se deroga expresamente, tiene un contenido más amplio, por lo que servirá de complemento a la nueva regulación, ya que no la contradice. De todos modos, en la Disposición Final tercera de la Ley se faculta al Gobierno de la nación para dictar, en el ámbito de sus competencias, las disposiciones reglamentarias necesarias para el desarrollo y aplicación de la misma, por lo que habrá que esperar para ver si en el futuro se dictan normas que mejoren la ya analizada.

BIBLIOGRAFÍA

- ADÁN GARCÍA, M. E.: «La Ley de Residuos en el Registro de la Propiedad», en *Lunes 4-30*, núm. 234, 1998.
- ALONSO IBÁÑEZ, M. R.: *Suelos contaminados, prevención y recuperación ambiental*, Civitas, Madrid, 2002.
- FERNÁNDEZ MAESTU, J. L.: «Notas sobre el artículo 8 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», en *Lunes 4-30*, núm. 388, 2005.
- GÓMEZ VALLE, B.: «Urbanismo y medio ambiente», en *Lunes 4-30*, núm. 417, 2006.
- «Publicidad registral de los suelos contaminados», en *Ponencias y Comunicaciones presentadas al XV Congreso Internacional de Derecho Registral*, Centro de Estudios del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 2007.

- LASO MARTÍNEZ, J. L.: «Consecuencias registrales de las medidas medioambientales en materia de suelos potencialmente contaminados y sus implicaciones en los procesos urbanísticos de equidistribución», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 703, 2007.
- MANZANO SOLANO, A., y MANZANO FERNÁNDEZ, M. M.: *Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario*, Centro de Estudios del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2008.
- MARTÍN MATEO, R.: *Tratado de Derecho Ambiental*, vol. II, Trivium, Madrid, 1992.
- MONREAL VIDAL, L. F.: *Práctica Registral*, Centro de Estudios del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2004.
- PÉREZ GARCÍA, M. J.: «El Registro de la Propiedad y el Medio Ambiente», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 718, 2010.
- SALAZAR, J. L.: «Los Registros de la Propiedad y la aplicación del Real Decreto 9/2005, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados», en *Lunes* 4-30, núm. 435, 2007.
- SUÁREZ ARIAS, L. A.: «Transmisión y registro de suelos contaminados», en *Jornadas de Información Ambiental*, Colegio de Registradores y Colegio de Economistas, 2005.
- DE LA VARGA PASTOR, A.: *El régimen jurídico de los suelos contaminados desde la perspectiva europea y su regulación en Alemania*, Tesis Doctoral, 2009.

RESUMEN

SUELOS CONTAMINADOS REGISTRO DE LA PROPIEDAD

El objeto del presente trabajo de investigación es analizar el papel que desempeña el Registro de la Propiedad, como institución jurídica, en la protección jurídica del suelo y, concretamente en la salvaguardia de los suelos contaminados, teniendo en cuenta que dicha institución, creada para otorgar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario y destinada primordialmente a proporcionar publicidad erga omnes de la situación jurídica de las fincas (arts. 1 y 2 de la LH), también puede publicar las limitaciones medioambientales que afectan a las mismas. Así, el párrafo cuarto del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, introducido por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, establece que los registradores dispondrán de aplicaciones informáticas

ABSTRACT

SOIL POLLUTION PROPERTY REGISTRY

As a legal institution, the property registry has a role to play in the legal protection of land, particularly in the matter of soil pollution. The property registry, created to imbue real estate trade with legal certainty and entrusted principally with the task of providing erga-omnes publicity of the legal situation of property (Mortgage Act, articles 1 and 2), can also publish information about the environmental limitations on property. Thus, the fourth paragraph of article 9 of the Mortgage Act, introduced by Act 24/2001 of 27 December on fiscal and administrative measures and measures of a social nature, states that registrars will have computer applications for processing graphic bases that can be coordinated with registered properties and for incorporating zoning, environmental and administrative constraints into the ap-

para el tratamiento de bases gráficas que permitan su coordinación con las fincas registrales y la incorporación a éstas de la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente. De esta manera hemos procedido al estudio de la relación entre los suelos contaminados y el Registro de la Propiedad de forma cronológica, desde las primeras consideraciones de Martín Mateo a las Conclusiones del III Congreso Nacional de Medio Ambiente de 1996, siguiendo con la Ley 10/1998, de 21 de abril, de residuos, y el importantísimo 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 los suelos contaminados, para finalizar con la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.

appropriate property records. A chronological overview of the relationship between soil pollution and property registration is given, from the earliest remarks by Martín Mateo to the findings of the Third National Environment Conference of 1996. Analysis continues with Act 10/1998 of 21 April on waste and the extremely important Royal Decree 9/2005 of 14 January establishing the list of potentially soil-polluting activities and the criteria and standards for declaring soil polluted. The last law discussed is Act 22/2011 of 28 July on polluted soil and waste.

(Trabajo recibido el 18-9-2012 y aceptado para su publicación el 29-5-2013)