

Resolución de 6 de febrero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa efectuada por el registrador de la propiedad de Ayamonte, por el que se suspende la inscripción por no acompañar el mandamiento de cancelación de cargas y omitir la declaración sobre residuos y suelos contaminados.

(BOE de 21 de febrero de 2025)

Registro de la Propiedad. Testimonio de decreto de adjudicación en ejecución hipotecaria. mandamiento de cancelación de cargas. Declaración del artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

Las exigencias formales de acceso de los títulos al Registro, determinan que cada título sea utilizado para el propósito perseguido con la máxima precisión; ello en pro de la seguridad jurídica y de la inscripción pretendida. Así, es necesario presentar en el Registro el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas conjuntamente o en un mismo documento; y en relación a la particular carga, **no cabe inscribir la adjudicación del bien si no se cancelan simultáneamente las cargas posteriores.**

Nótese que, en la actualidad, el artículo 133 de la Ley Hipotecaria exige que junto con el testimonio expedido por el secretario judicial comprensivo del decreto de remate o adjudicación, siempre se acompañe el mandamiento de cancelación de cargas, sin perjuicio de la posibilidad establecida en el apartado segundo del mismo artículo 133; de modo que **la presentación conjunta determina que la calificación también habrá de ser conjunta**, los defectos de que adolezca cualquiera de ellos impedirían la inscripción de los dos, saliendo así al paso de las disfunciones que pudiera provocar su inscripción independiente. Exigir de este modo el cumplimiento de un requisito formal no hace al registrador contravenir el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, pues en ningún caso habrá entrado a valorar el fondo de la resolución judicial, pues sólo se ha calificado el cumplimiento de las formas extrínsecas del documento presentado.

El artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, sólo afecta al **propietario**, transmita la propiedad o cualquier otro derecho real, pero no al titular de cualquier derecho real 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 (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 (art. 28.4 de la Ley estatal de suelo) o con licencia (art. 28.1 de la misma Ley); tanto iniciada como terminada.

Ha de entenderse que una adjudicación consecuencia de una ejecución hipotecaria es un acto oneroso y, por tanto, **obligada la declaración de suelos contaminados**; más aún cuando recae sobre una vivienda unifamiliar y no sobre una vivienda en altura de un edificio en propiedad horizontal. Tal exigencia debe ser cubierta **por el propietario del bien adjudicado**, una vez testimoniado el decreto de adjudicación y mediante un instrumento jurídico y documental adecuado, como pudiera ser el otorgamiento de un instrumento público (acta o escritura) que recogiera una manifestación que supera la simple afirmación de un dato meramente fáctico actual; toda vez que, a la vista del tenor literal de la norma, tal manifestación ha de proyectarse necesariamente hacia el pasado. Y la conclusión final que se impone es que, no siendo exigible tal declaración a la autoridad pública, sólo cabe acudir a la solución apuntada, a fin de paliar su omisión y posibilitar así la inscripción de la adjudicación decretada.

En el recurso interpuesto por doña P. M. C., en nombre y representación de la entidad «Bankinter, SA», contra la calificación negativa efectuada por el registrador de la Propiedad de Ayamonte, don Antonio Alcántara Martín, por el que se suspende la inscripción por no acompañar el mandamiento de cancelación de cargas y omitir la declaración sobre residuos y suelos contaminados.

Hechos

I

Presentado, en unión de mandamiento de cancelación, testimonio del decreto de adjudicación expedido por duplicado el día 13 de septiembre de 2024 por el letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Ayamonte, en cuya virtud, y en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 75/2014, seguido por «Bankinter, SA» contra don G. F. V. y doña M. V., se adjudicó, previa cesión del remate por el ejecutante, «Bankinter, SA» a «Intermobiliaria, SA», la finca registral número 26.268 del término municipal de Ayamonte, ordenándose la cancelación de la hipoteca que motivó tal procedimiento, así como las cargas posteriores al mismo. Se acompañaba al testimonio de adjudicación: a) instancia privada suscrita en Madrid el día 18 de septiembre de 2024 por doña V. M. P. M., en su condición de apoderada de la entidad «Qipert UGH Global, SLU», con firma legitimada ante el notario de Madrid, don Jesús María Ortega Fernández, en fecha 19 de septiembre de 2024, en la que se hacía constar que la finca no se encontraba arrendada en el momento de la adjudicación; b) justificante de presentación telemática realizada en el Ayuntamiento de Ayamonte a efectos de la liquidación de la Plusvalía correspondiente, y c) cartas de pago.

II

Presentada el día 17 de octubre de 2024 dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Ayamonte, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«En Ayamonte en fecha que consta al pie de este documento.

Antecedentes de hecho.

Primero. Con fecha 17/10/2024, Grupo BC presenta a las diez horas y cuarenta y cinco minutos, testimonio del decreto de Adjudicación, en unión de mandamiento de cancelación expedido por duplicado, el trece de septiembre del año dos mil veinticuatro por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N.º 1 de Ayamonte de Ayamonte, por el que en el procedimiento de Ejecución Hipotecaria número 75/2014, seguido por Intermobiliaria SA contra don G. F. V., se adjudica a Intermobiliaria SA la finca número 26268 del término municipal de Ayamonte, y se ordena la cancelación de la hipoteca que motivó tal procedimiento, así como las cargas posteriores al mismo, causando el asiento de presentación número 1677 del Diario 2024.

Documentos que se acompañan:

1) Instancia privada suscrita en Madrid el 18 de septiembre de 2024 por doña V. M. P. M., en su condición de apoderada de la entidad Qipert UGH Global SIU, con firma legitimada ante el Notario de Madrid don Jesús María Ortega Fernández con fecha diecinueve de septiembre de dos mil veinticuatro, en la que se hace constar que la finca no se encuentra arrendada en el momento de la adjudicación

2) Justificante de presentación telemática realizada en el Ayuntamiento de Ayamonte a efectos de la liquidación de la plusvalía correspondiente

3) Cartas de pago.

Se advierte que es necesario acompañar dichos documentos al devolver al Registro el documento calificado.

Segundo. En el día de la fecha el mandamiento al que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por el Registrador que suscribe apreciando la existencia de defectos que impiden la solicitud de inscripción total con arreglo a los siguientes:

Fundamentos jurídicos.

Primero. Con arreglo al párrafo primero del 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 resulta de ellas y de los asientos del Registro.

Segundo. En el presente caso:

1) El precedente testimonio debe presentarse conjuntamente con el mandamiento de cancelación de cargas, para poder inscribir ambos. Artículos 133 de la Ley Hipotecaria y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En este caso se acompaña un mandamiento que ordena cancelar únicamente la nota marginal y no la hipoteca.

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

Tercero. La calificación de los documentos presentados en el Registro se ha de entender a los efectos de practicar, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada, y no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales para que los interesados contiendan entre sí sobre la validez o nulidad del título ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento, de conformidad con los artículos 66 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Parte dispositiva.

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación:

Antonio Alcántara Martín, Registrador de la Propiedad de Ayamonte y su partido, provincia de Huelva, acuerda:

1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados.

2.º Suspender la inscripción ordenada, hasta la subsanación en su caso de los defectos observados.

No se ha tomado anotación de suspensión por no haberse solicitado expresamente.

3.º Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario o Autoridad Judicial o Administrativa que lo ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

El registrador –Esta la firma del Registrador– don Antonio Alcántara Martín, Registrador de la Propiedad del Distrito Hipotecario de Ayamonte y su partido, provincia de Huelva Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Antonio Alcántara Martín registrador/a titular de Registro de la Propiedad Ayamonte a día treinta y uno de octubre del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña P. M. C., en nombre y representación de la entidad «Bankinter, SA», interpuso recurso el día 22 de noviembre de 2024 mediante escrito del siguiente tenor:

«Único. En fecha de 31 de octubre de 2024, se dictó por el Registro de la Propiedad de Ayamonte calificación registral negativa, denegando la inscripción del decreto de Adjudicación de fecha 13 de septiembre de 2024, dictado por el Juzgado de 1.ª Instancia número 1 de Ayamonte, que se acompaña a este escrito, devenido firme, dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria 75/2014, en el que se acordaba la cancelación de la hipoteca que motivó tal procedimiento, así como las cargas posteriores al mismo, causando el asiento de presentación número 1677 del Diario 2024, alegando la Registradora que “no consta en el título la declaración a que se refiere artículo 98.3 de la Ley 7/2022 de residuos y suelos contaminados para una economía circular...”.

En todo caso, la calificación negativa del Registrador es contraria, dicho sea, en términos de defensa, a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, que establece que no compete al Registrador revisar el fondo de las resoluciones judiciales. Establece el mencionado tribunal en su Sentencia núm. 625/2017 de 21 noviembre “Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadora que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH (...), y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH (...). Conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.

Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es, no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal.”

El Registrador, por tanto, no ha de entrar a valorar sobre el acierto intrínseco de la decisión judicial, pues ello supondría interferirse en la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a jueces y tribunales, de acuerdo con los artículos 117 del Constitución Española, 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario.

De igual manera, se ha de señalar que el tenor literal del artículo 98.3 de la Ley 7/2022 señala:

“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.”

En este caso, el título por el que se realiza la transmisión es una resolución judicial que decreta la adjudicación de finca hipotecada a favor del acreedor hipotecario y por tanto sin intervención alguna del hipotecante. La persona jurídica que se adjudica el bien (siendo mi representada en el presente caso), no declarar nada en la referida resolución judicial. No nos encontramos ante un Título otorgado en Notaría con la intervención de transmitente y adquirente, sino que nos encontramos ante una Resolución dictada por un Letrado de la Administración de Justicia, que no puede advenir sobre los hechos que el Sr Registrador pretende sean incorporados al título, por lo que no sería de aplicación el precepto legal invocado en la Calificación registral.

Por otro lado y en relación al fondo de la cuestión, hemos de indicar que nos encontramos con que la inscripción pretendida recae sobre una finca destinada a vivienda y no ante suelo agrícola o industrial, por lo que, tratándose de una regulación que afecta al “suelo” donde se hayan realizado actividades potencialmente contaminantes y por tanto sólo pueden ser actividades de índole industrial o bien comercial pero relativa sólo a productos industriales) debemos excluir de la aplicación del precepto las fincas registrales que no se asientan directamente sobre terreno (como son las viviendas en altura de un edificio en propiedad horizontal) y, por otra parte, también aquellas que aunque se asienten sobre el mismo no se puedan destinar a actividades comercial o industrial como son las viviendas o los aparcamientos, por lo que esta finca estaría fuera de la calificación realizada.

Desde el punto de vista de los principios que rigen la institución registral, y aunque se tratara de una finca con finalidad industrial o comercial, rechazar la inscripción en el caso de omisión resultaría contrario a la naturaleza de publicidad noticia de dicha información, que, como sucede con las notas marginales del art. 73 del Decreto 1093/1997 de 4 de julio, sólo producen un efecto meramente informativo y ningún efecto jurídico propiamente dicho y menos el del cierre registral. El número 2.º de dicho precepto reglamentario señala expresamente como “tales notas no surtirán otro efecto que el de dar a conocer, a quien consulte el contenido del Registro de la Propiedad, la situación urbanística de la finca en el momento a que se refiera el título que las origine, salvo los casos en que la legislación aplicable prevea un efecto distinto.

No puede por ello el registrador negar la inscripción en el caso de omisión de cualquier dato que tenga la consideración de publicidad noticia, y aquí podemos traer a colación la interpretación que se dio por la propia Administración, en este caso el Ministerio de Fomento, a la redacción del art. 20,4.º de la Ley del suelo estatal de 2011 respecto de la inscripción de obras nuevas por antigüedad, (“el asiento de inscripción dejará constancia de la situación de fuera de ordenación en la que queda todo o parte de la construcción, edificación e instalación, de conformidad con el ordenamiento urbanístico aplicable. A tales efectos, será preciso aportar el acto administrativo mediante el cual se declare la situación de fuera de ordenación, con la delimitación de su contenido”), reconociendo dicho Ministerio que en ningún caso el precepto pretendía impedir la inscripción de la obra nueva sin dicho acto administrativo, teniendo como finalidad sólo promover que la Administración hiciera constar si era o no fuera de ordenación tras la comunicación que el registrador le hiciera y todo ello para proteger al adquirente frente a la actuación pasiva de aquella.

Por lo expuesto,

A la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública solicito que admita el presente escrito, con los documentos que acompaño, tenga por presentado recurso contra la Calificación negativa de fecha 31 de octubre de 2024, del Ilmo. Sr. Registradora del Distrito Hipotecario de Ayamonte, a practicar la inscripción derivada del decreto de Adjudicación de fecha 13 de

septiembre de 2024 dictado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N.º 1 de Ayamonte, y en su vista y previos los trámites que procedan, dicte resolución ordenando la práctica de la inscripción interesada.»

IV

El registrador de la Propiedad mantuvo su calificación y, en unión del preceptivo informe, elevó el expediente al Centro Directivo para su resolución. Se dio traslado del recurso interpuesto al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Ayamonte, sin que formulara alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3 y 133 de la Ley Hipotecaria; 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular; la Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de julio de 2015; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 y 20 de noviembre de 1987, 5 de noviembre de 1993, 22 de marzo de 1999, 6 de febrero de 2001, 6 de julio de 2001, 20 de septiembre de 2002, 15 de marzo de 2006, 8 de noviembre de 2012, 11 de marzo de 2014 y 10 de octubre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 de agosto y 3 de octubre de 2022 y 13 de enero de 2023.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

El día 17 de octubre de 2024, «Grupo BC» presentó, en unión de mandamiento de cancelación, testimonio del decreto de adjudicación expedido por duplicado el día 13 de septiembre de 2024 por el letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Ayamonte, en cuya virtud, y en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 75/2014, seguido por «Bankinter, SA» contra don G. F. V. y doña M. V., se adjudicó, previa cesión del remate por el ejecutante «Bankinter, SA» a «Intermobiliaria, SA», la finca número 26.268 del término municipal de Ayamonte, ordenándose la cancelación de la hipoteca que motivó tal procedimiento, así como las cargas posteriores al mismo.

Se acompañaba al testimonio de adjudicación: a) instancia privada suscrita en Madrid el día 18 de septiembre de 2024 por doña V. M. P. M., en su condición de apoderada de la entidad «Qipert UGH Global, SLU», con firma legitimada ante el notario de Madrid, don Jesús María Ortega Fernández, el día 19 de septiembre de 2024, en la que se hace constar que la finca no se encuentra arrendada en el momento de la adjudicación; b) justificante de presentación telemática realizada en el Ayuntamiento de Ayamonte a efectos de la liquidación de la Plusvalía correspondiente, y c) cartas de pago.

La calificación negativa objeta lo siguiente: «1). El precedente testimonio debe presentarse conjuntamente con el mandamiento de cancelación de cargas, para poder inscribir ambos. Artículos 133 de la Ley Hipotecaria y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En este caso se acompaña un mandamiento que ordena cancelar únicamente la nota marginal y no la hipoteca. 2). No consta en el título la declaración a que se refiere artículo 98.3 de la Ley 7/2022 de residuos y suelos contaminados para una economía circular».

Se recurre la calificación, alegándose, en síntesis:

– la «(...) función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es, no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal.» El Registrador, por tanto, no ha de entrar a valorar sobre el acierto intrínseco de la decisión judicial, pues ello supondría interferirse en la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a jueces y tribunales, de acuerdo con los

artículos 117 del Constitución Española, 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario».

– «el título por el que se realiza la transmisión es una resolución judicial que decreta la adjudicación de finca hipotecada a favor del acreedor hipotecario y por tanto sin intervención alguna del hipotecante. La persona jurídica que se adjudica el bien (siendo mi representada en el presente caso), no declarar nada en la referida resolución judicial. No nos encontramos ante un Título otorgado en Notaría con la intervención de transmitente y adquirente, sino que nos encontramos ante una Resolución dictada por un Letrado de la Administración de Justicia, que no puede advenir sobre los hechos que el Sr Registrador pretende sean incorporados al título, por lo que no sería de aplicación el precepto legal invocado en la Calificación registral. Por otro lado y en relación al fondo de la cuestión, hemos de indicar que nos encontramos con que la inscripción pretendida recae sobre una finca destinada a vivienda y no ante suelo agrícola o industrial».

2. Así las cosas y tal y como resulta de la calificación negativa emitida, la presente resolución ha de analizar:

a) si son suficientes los títulos presentados en el Registro de la Propiedad o si, como alega el registrador, no lo son, debiéndose presentar conjuntamente, con la documentación ya aportada, mandamiento de cancelación de cargas a los efectos de los artículos 133 de la Ley Hipotecaria y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, dado que en el presente caso sólo se acompaña un mandamiento que ordena cancelar únicamente la nota marginal y no la hipoteca.

b) si es exigible, en este caso particular, como sostiene el registrador, la declaración a que se refiere artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

3. Comenzando por el primero de los defectos, el principio de titulación auténtica (artículo 3 de la Ley Hipotecaria) exige que: «Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos». Y como afirmó este Centro Directivo en su Resolución de 14 de febrero de 2020, «la elección del título formal no es arbitraria, sino que, según el acto o negocio cuya inscripción se pretenda, habrá que optar por la escritura pública, por la resolución judicial o por el documento expedido por la autoridad administrativa».

El decreto de adjudicación presentado por la parte recurrente acordó: «1. Adjudicar a la mercantil Intermobiliaria SA, CIF (...) el bien inmueble descrito en el antecedente de hecho primero de la presente resolución, por la suma de 112.196,05 € euros, cantidad igual al 50 % de su Valor de Tasación, e inferior a la cantidad total reclamada por principal, e intereses y costas, por lo que no ha existido sobrante alguno. 2. Hacer entrega al adjudicatario, una vez firme la presente resolución, de testimonio de la misma que servirá de título bastante para su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente, y para la liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, junto con el mandamiento de cancelación de cargas a que se refiere el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. 3. Se hace constar que la cantidad por la que adjudica la finca es igual al 50 % del valor de tasación, así como que está dentro de los límites de la responsabilidad hipotecaria de la finca». El registrador alega que este mandamiento no ha sido presentado y que no bastaría ni con el decreto exclusivamente; ni tampoco con un mandamiento que únicamente recoja la cancelación de notas marginales y no de la hipoteca.

Las exigencias formales de acceso de los títulos al Registro, determinan que cada título sea utilizado para el propósito perseguido con la máxima precisión; ello en pro de la seguridad jurídica y de la inscripción pretendida. Así, y respecto de supuestos como el que motiva este recurso, la Resolución de 11 de marzo de 2014, por ejemplo, afirmó que es necesario presentar en el Registro el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas conjuntamente o en un mismo documento; y en relación a la particular carga, no cabe inscribir la adjudicación del bien si no se cancelan simultáneamente las cargas posteriores.

Nótese que, en la actualidad, el artículo 133 de la Ley Hipotecaria exige que junto con el testimonio expedido por el secretario judicial comprensivo del decreto de remate o adjudicación, siempre se acompañe el mandamiento de cancelación de cargas, sin perjuicio de la posibilidad establecida en el apartado segundo del mismo artículo 133; de modo que la presentación conjunta determina que la calificación también habrá de ser conjunta, los defectos de que adolezca cualquiera de ellos impedirían la inscripción de los dos, saliendo así al paso de las disfunciones que pudiera provocar su inscripción independiente. Exigir de este modo el cumplimiento de un requisito formal –en contra de lo que alega la parte recurrente–, no hace al registrador contravenir el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, pues en ningún caso habrá entrado a valorar el fondo de la resolución judicial, pues sólo se ha calificado el cumplimiento de las formas extrínsecas del documento presentado.

4. Por lo que se refiere al segundo defecto de la calificación, en aplicación del artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, la Resolución de este Centro Directivo de 12 de agosto de 2022 estableció que es exigible en la «transmisión de terrenos (suelo) de la especie que sea (rústico o urbano), o naves o instalaciones, industriales o comerciales»; afirmando: «En resumen y para precisar aún más, la norma en cuestión (art. 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 (art. 28.4 de la Ley estatal de suelo) o con licencia (art. 28.1 de la misma Ley); tanto iniciada como terminada».

Como este Centro Directivo declaró en su Resolución de 10 de octubre de 2019 (citando las Resoluciones de 19 y 20 de noviembre de 1987, 5 de noviembre de 1993, 22 de marzo de 1999, 6 de febrero de 2001, 20 de septiembre de 2002, 15 de marzo de 2006 y 8 de noviembre de 2012); eso sí, en relación con el artículo 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos: «la adjudicación en procedimiento de ejecución directa contra bienes inmuebles es un supuesto equiparable a la compraventa voluntaria».

No obstante esta eventual equiparación, lo cierto es que, conforme expresó la Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de julio de 2015, la adjudicación en subasta, en relación con la teoría del título y modo que rige las transacciones dominicales en nuestro derecho, ofrece ciertas especialidades: «en nuestro sistema se hacía coincidir la consumación de la venta de bienes inmuebles en subasta con el otorgamiento de la escritura pública, porque el otorgamiento de dicha escritura equivale a la entrega de la cosa, en virtud de la tradición instrumental a que se refiere el artículo 1462 del Código Civil (sentencia, entre otras, de 10 diciembre 1991), pero una vez sustituida la necesidad de otorgar escritura pública por el auto de adjudicación, y ahora por el testimonio del secretario judicial del decreto de adjudicación, que comprende la resolución por la que se aprueba el remate y se expresa que se ha consignado el precio (artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según redacción dada por Ley 13/2009 de 3 de noviembre), éste será el momento en que debe entenderse producida la transmisión del bien de acuerdo con lo dispuesto en la legislación civil».

5. Aclarado lo anterior, podría defenderse que, tratándose de una adjudicación consecuencia de una ejecución hipotecaria, y siendo netamente un acto oneroso, la interpretación «stricto sensu» del artículo 98.3 de la Ley 7/2022 de residuos y suelos contaminados para una economía circular, cuando obliga, a las «las personas físicas o jurídicas propietarias de fincas», a realizar la declaración de suelos contaminados, no podría llevarse al extremo de exigir realizarla al juez, o al letrado de la Administración de Justicia; valiendo la propia naturaleza de la resolución de que se trate como especial medio transmisión, ajeno a las especificaciones propias de las operaciones del tráfico entre privados. Contemplada así la cuestión, ésta vedaría una calificación registral que pudiese entrar en el fondo del acto jurisdiccional.

Ahora bien, ha de entenderse que una adjudicación consecuencia de una ejecución hipotecaria es un acto oneroso y, por tanto, obligada la declaración de suelos contaminados; más aún cuando recae sobre una vivienda unifamiliar (como es el caso) y no sobre una vivienda en

altura de un edificio en propiedad horizontal (véase la Resolución de 3 de octubre de 2022), como pone de ejemplo la recurrente. Es más, la propia Resolución de 12 de agosto de 2022 citada expresó: «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, avalaría su inclusión junto a los supuestos –de inclusión– anteriores».

En cualquier caso y afirmada la necesidad de realizar tal declaración –manifestación si se prefiere–, la cuestión se concreta en determinar quién sería el obligado a hacerla, dado que la transmisión dominical se produce, como fija la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de julio de 2015, con el decreto de aprobación del remate (título) y el testimonio del decreto de adjudicación (modo). Y el artículo 98 de la Ley 7/2022 de residuos y suelos contaminados para una economía circular impone la obligatoriedad de tal declaración a «las personas físicas o jurídicas propietarias de fincas», no al juez o al letrado de la Administración de Justicia; por más que las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, número 866/2021 y 869/2021, incidan en la no equiparación entre decretos de adjudicación de los letrados de la Administración con los documentos judiciales (permitiéndose a priori, por ende, una mayor extensión de la calificación registral en los primeros).

Ahora bien, los propios términos de la legislación de referencia conducen a que tal exigencia debe ser cubierta por el propietario del bien adjudicado, una vez testimoniado el decreto de adjudicación y mediante un instrumento jurídico y documental adecuado (cfr. artículo 3 de la Ley Hipotecaria). Como pudiera ser el otorgamiento de un instrumento público (acta o escritura) que recogiera una manifestación (vid. los términos admitidos en la Resolución de 23 de enero de 2023) que supera la simple afirmación de un dato meramente fáctico actual; toda vez que, a la vista del tenor literal de la norma, tal manifestación ha de proyectarse necesariamente hacia el pasado. Y la conclusión final que se impone es que, no siendo exigible tal declaración a la autoridad pública, sólo cabe acudir a la solución apuntada, a fin de paliar su omisión y posibilitar así la inscripción de la adjudicación decretada.

Por todo lo expuesto, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto 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.