

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 664** *Resolución de 7 de diciembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Rota, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don José Francisco Zafra Izquierdo, notario de Dos Hermanas, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Rota, doña M.<sup>a</sup> del Rocío Agüero Ruano, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

#### Hechos

##### I

En Dos Hermanas, el 12 de agosto de 2013, ante el notario don José Francisco Zafra Izquierdo, se otorgó escritura de compraventa, número 594 de su protocolo, por la que la entidad propietaria de una vivienda unifamiliar sita en Rota, la vende a don J. H. G.

##### II

Presentada telemáticamente la anterior documentación en el Registro de la Propiedad de Rota el mismo día de su otorgamiento, causando el asiento 1188 del Diario 46, fue objeto de la siguiente calificación negativa: «1188/0 Diario 46. Rocío Agüero Ruano, Registrador de la Propiedad de Rota, provincia de Cádiz, Tribunal Superior de Justicia de Andalucía. En Rota, a 19-08-2013. Hechos. Primero: Que remitida Telemáticamente por el Notario autorizante, figurando como presentante Gestor. Administ. Reunidos, S.A., a las 16:31:49 horas del día 12/08/2013, fuera de las horas de oficina, se presentó en este Registro a las nueve horas del día trece de agosto de dos mil trece, bajo el asiento 1188/0 del Diario 46 copia autorizada electrónica de la escritura de compraventa autorizada en Dos Hermanas el 12-08-2013 por el Notario don José Francisco Zafra Izquierdo n.º 594 de su protocolo. Segundo: Que el antedicho documento ha sido calificado por el Registrador que suscribe en la forma que determinan los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, Fundamentos de Derecho: Primero: Visto artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario, artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las haciendas Locales, aprobado por el R.D.L. 2/2004, de 5 de marzo. Segundo: Con arreglo a lo anterior, y por las razones que se expondrán, se aprecian los siguientes defectos que impiden la práctica de los asientos solicitados: 1.–Se suspende la inscripción de la escritura presentada por no acreditarse el pago de los impuestos establecidos por las leyes, o la exención o no sujeción a aquéllos, en su caso. 2.–No queda acreditada la comunicación al Ayuntamiento de Rota a los efectos de levantar el cierre registral previsto en el artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria, mediante el “justificante de comunicación” adjunto, puesto que en este sistema lo que se establece es una puesta a disposición del Ayuntamiento de la copia de la escritura pero no acredita que el Ayuntamiento de Rota haya tenido conocimiento efectivo de dicha comunicación. Ello no obstante, sería suficiente a estos efectos que el Notario testimoniara el acuse de recibo por el Ayuntamiento de Rota de la comunicación efectuada. 3.–Conforme a lo dispuesto en las reglas 6.<sup>a</sup> y 7.<sup>a</sup> del artículo 51 del Reglamento Hipotecario, “no se expresaran en ningún caso, las estipulaciones, cláusulas o pactos que carezcan de transcendencia real” y “En ningún caso se indicarán los derechos expresados en el artículo 98 de la Ley, ni los aplazamientos de precio no

asegurados especialmente”, se suspende la inscripción de las cláusulas 3.ª a 6.ª Contra esta (...). Este documento ha sido firmado digitalmente por la registradora: doña María del Rocío Agüero Ruano con firma electrónica reconocida. C.S.V.: 211023999D746054». Dicha calificación fue notificada al notario autorizante y al presentante con fecha 20 de agosto de 2013.

## III

Contra la precedente nota de calificación, don José Francisco Zafra Izquierdo, como notario autorizante del documento, interpuso recurso mediante escrito de fecha 18 de septiembre de 2013, presentado ante el Registro de la Propiedad de Dos Hermanas número 1 para su remisión al Registro de la Propiedad de Rota, donde tuvo su entrada el día 23 de septiembre de 2013, referente únicamente al segundo de los defectos de la nota, en el que después de señalar que la notificación de la transmisión a los efectos de la exigencia del artículo 110.6 b de la ley reguladora de Haciendas Locales, para cumplir con los requisitos del artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria, se ha practicado dentro del Convenio suscrito entre la Federación Española de Municipios y Provincias, de la que forma parte como asociado el Ayuntamiento de Rota, y el Consejo General del Notariado el 4 de abril de 2013 con efectos desde el día 1 de enero, en el que se hace constar los siguiente: que tanto la remisión de la comunicación como la recepción en la notaria de ese correo indicando la práctica de tal comunicación se efectúan bajo la fe pública del notario que además se responsabiliza de lo actuado, razón por la cual tanto la Federación Española de Municipios y Provincias, como el Consejo General del Notariado consideran suficiente este sistema a los efectos de los dispuesto en el artículo 254.4 de la Ley Hipotecaria de comunicación, alega los siguiente fundamentos: El defecto que se estima es no acreditar que el Ayuntamiento de Rota haya tenido conocimiento efectivo de dicha comunicación, (conocimiento, lo que es lo mismo entendimiento o inteligencia real y verdadera del empleado o funcionario que recibe la comunicación), lo que va mucho más allá de lo que exige el artículo 254.5 que es la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales. Se exige acreditar el conocimiento en lugar de acreditar la comunicación, lo que no es exigible ni exigido por ninguna norma. Más sentido tendría, continua el recurrente, el que la nota tuviera una redacción similar a la que motiva la Resolución de 3 de junio de 2013 al cuestionar que la comunicación efectuada haya tenido entrada en el Ayuntamiento, lo que nos llevaría a plantear si la notificación se ha efectuado mediante la remisión de la copia simple de la escritura al Ayuntamiento correspondiente, a través de la cobertura normativa que brinda a la Federación la disposición Adicional Quinta de la Ley 7/1985 de Bases de la Administración Local y concretamente el numero 3 apartado 3 de la indicada norma y dentro del Convenio suscrito entre la Federación Española de Municipios y Provincias y el Consejo General del Notariado, e incorporando a la escritura el justificante de comunicación. Finaliza diciendo que si la Resolución de 3 de junio de 2013 estima que con la incorporación de la copia del oficio sellada por la oficina de Correos se acredita la presentación ante el Ayuntamiento, también se debe estimar que con la incorporación del justificante de remisión se acredita la presentación de la copia simple al Ayuntamiento, y en ambos casos por la razón de estar amparados por la normativa correspondiente, en esta la que se cita en la escritura calificada y en base a ella por haber prestado su consentimiento al considerar suficiente este sistema de comunicación.

## IV

Los defectos contenidos en la nota fueron posteriormente subsanados y el documento inscrito con fecha 28 de septiembre de 2013. La registradora mantiene su calificación reiterando que no queda acreditada a su juicio que la comunicación efectuada haya tenido su entrada en el Ayuntamiento y por tanto incumplido lo exigido por el artículo 110.6.b) de la Ley de Haciendas Locales y el artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria. Forma expediente y lo eleva a esta Dirección General.

### Fundamentos de derecho

Vistos, la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000 y las Resoluciones de esta Dirección General de 14 de julio y 15 de octubre de 2007, y 24 de enero de 2011 en cuanto a la admisión del recurso subsanados los defectos observados en la nota de calificación, y los artículos 254.5 y 325 de la Ley Hipotecaria; 110.6.b) del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004 de 5 de marzo; 92.2 y 96 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local; los artículos 17.3 y 17 bis, apartado 2, letra b), de la Ley del Notariado; 35, 38,45 de Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 18 de la Ley 24/1998, de 13 de julio, de Servicio Postal Universal y Liberalización de Servicios Postales; 31 del Real Decreto 1829/1999, de 3 de diciembre; 1, 2, 4.e), 6, 13.3.d), 18 y 24 de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos; 79.2 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos; 336 del Reglamento Notarial, y las Resoluciones de esta Dirección General de 2 de julio de 2011; 2 de febrero y 6 de marzo de 2012, y 1 de marzo de 2013 (Sistema Notarial) y 3 de junio y 28 de agosto de 2013.

1. En cuanto a la admisión del recurso, como ya indicó este Centro Directivo en las Resoluciones de 14 de julio y 15 de octubre de 2007 y resolviera el Tribunal Supremo en Sentencia de 22 de mayo de 2000, la subsanación del defecto y la práctica en su caso de la inscripción solicitada no son obstáculo para la interposición del recurso contra la calificación del registrador. Aunque tras la reforma de la legislación hipotecaria por Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, se haya suprimido la posibilidad de interponer recurso a efectos doctrinales, la tramitación del recurso debe admitirse considerando la antedicha doctrina jurisprudencial según la cual «el objeto del recurso... no es el asiento registral sino el acto de calificación del Registrador» y que se declare si dicha calificación fue o no ajustada a Derecho, lo cual «es posible jurídicamente aunque el asiento se haya practicado». Por tanto, en línea con dicha doctrina, se debe proceder a resolver el presente recurso.

2. Debe decidirse en este recurso únicamente si es o no inscribible una escritura de compraventa de inmueble en la cual consta que la notificación de la transmisión al Ayuntamiento competente, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 110.6.b) de la Ley Reguladora de Haciendas Locales y 254.5 de la Ley Hipotecaria, se ha practicado según resulta de una de las estipulaciones y del justificante que a tal efecto se incorpora a la escritura, identificado con las respectivas imágenes corporativas del Federación Española de Municipios y Provincias y el Consejo General del Notariado. La registradora suspende la inscripción ya que si bien se incorpora justificante de la comunicación efectuada al Ayuntamiento de Rota, considera necesaria la acreditación por parte de dicho Ayuntamiento de su recepción. El notario recurrente en su escrito alega básicamente que mediante el acuerdo suscrito entre el consejo General del Notariado y la Federación Española de Municipios y Provincias relativo a la gestión del Impuesto sobre el Incremento del valor de los Terrenos de Naturaleza urbana, para facilitar a los ciudadanos el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria, se cumple con la comunicación prevista en el apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y que la incorporación del justificante de remisión acredita la presentación de la copia simple al Ayuntamiento de la misma forma que la incorporación de la copia del oficio sellada por la oficina de Correos, que se estimó suficiente para acreditar la presentación conforme a la Resolución de 3 de junio de 2013 de este Centro Directivo.

3. El supuesto de hecho contemplado en el presente expediente es muy similar al de la reciente Resolución de 28 de agosto de 2013, citada en los «Vistos», si bien en el presente caso sí hay, en la cláusula sexta del otorgamiento de la escritura, un mandato expreso al notario para la presentación de la copia simple electrónica a efectos de levantar el cierre registral dispuesto en el artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria.

4. Señalaba la citada Resolución: «3. Entrando ya en el fondo del recurso, se plantea si la comunicación realizada por el notario autorizante del título a la Federación Española de Municipios y Provincias, al amparo del acuerdo entre dicha federación y el Consejo General del Notariado relativo a la gestión del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, es suficiente a los efectos de levantar el cierre registral establecido por el artículo 254 de la Ley Hipotecaria. Conforme al número 5 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, el Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, sin que se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración, del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo.

Hay, pues, que buscar razón en la mencionada letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales que establece que con independencia de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo –referido a la presentación de la declaración–, están igualmente obligados a comunicar al ayuntamiento la realización del hecho imponible en los mismos plazos que los sujetos pasivos: ...b) En los supuestos contemplados en el párrafo b) del artículo 106, es decir en las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título oneroso, el adquirente o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

De todo ello se deduce que para poder practicar la inscripción en el Registro se precisará la justificación de haber presentado la autoliquidación del impuesto o la declaración del mismo o la comunicación que el adquirente debe hacer al Ayuntamiento, aun no siendo sujeto pasivo; comunicación esta que no tiene nada que ver con la obligación impuesta a los notarios por el número 7 del citado artículo 110 y que ni excluye ni suple, en ningún caso, la comunicación a que está obligado el adquirente y que es la que es apta para abrir el paso a la inscripción».

5. Continúa la resolución: «El contenido del recurso se reduce entonces a considerar si la comunicación realizada por el notario al amparo del acuerdo anteriormente referenciado es suficiente para levantar el cierre registral del artículo 254 de la Ley Hipotecaria; ello lleva necesariamente a conocer en primer lugar la naturaleza jurídica del acuerdo y de las partes que lo signan: la Federación Española de Municipios y Provincias (en adelante, FEMP) es, según los vigentes estatutos, aprobados por la décima Asamblea General celebrada en Madrid el 24 de septiembre de 2011, una “Asociación constituida por los Municipios, Islas, Provincias y otros Entes Locales que voluntariamente lo decidan” (*vid.* artículo 1). Es, por tanto, una asociación que no forma parte de la administración pública ni es un organismo vinculado o dependiente de aquella y a la que no existe obligación de pertenencia. Como tal asociación es perfectamente lícito y legítimo que pueda firmar acuerdos con la administración tributaria que faciliten la gestión de los impuestos tal y como permite el artículo 92.2 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, pero no tiene la condición de administración tributaria –en el ámbito del impuesto a que se refiere el presente recurso esa administración tributaria será cada uno de los ayuntamientos, pero no su asociación a la cual, además, no tienen obligación de pertenecer–; ello no impediría que sirviera de vehículo o puente entre el administrado o su representante –incluido el notario– y la administración tributaria correspondiente, pero en ningún caso suplantarla o sustituirla como receptora de las comunicaciones a aquella dirigida. Por su parte, el Consejo General del Notariado es una Corporación de

Derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para firmar acuerdos en el ámbito de sus competencias entre las que sin duda se encuentra la colaboración en la gestión tributaria. El acuerdo firmado tiene efectivamente validez entre las partes firmantes y ello no es cuestión en este recurso, pero lo trascendente al caso es que ninguna de esas partes tiene la condición de administración tributaria.

Debe ser la administración tributaria competente –en este caso el Ayuntamiento de...– la que debe confirmar de alguna manera si efectivamente ha recibido la comunicación para que este hecho pueda ser apreciado por terceros que no tienen la condición de parte en el convenio y que por tanto no vienen impelidos por el mismo, como ocurre con el registrador, que debe comprobar de forma indubitada que tal comunicación ha tenido lugar y acreditarsele documentalmente. No existe efectivamente inconveniente en que esa comunicación se realice personalmente, por correo certificado –bastando entonces, como establece la Resolución de 3 de junio último, la justificación del envío–, o telemáticamente en el caso de que el ayuntamiento tenga habilitado el correspondiente medio o registro electrónico, pero en este caso no debe dejar dudas de que ha sido recibida por aquel. Como señala acertadamente el notario autorizante en el texto del recurso, “para la prueba de su existencia –de la comunicación– simplemente es necesario acreditar su recepción, o un registro de entrada...” no es necesario, por supuesto, su lectura, ni siquiera su descarga siempre que se acredite su recepción, pero esta acreditación debe ser realizada por la administración destinataria...

Tal como se ha justificado anteriormente, el organismo municipal competente al que debe remitir la comunicación el transmitente –o el notario, si fuera requerido para ello– no es otro que el Ayuntamiento de...; y correlativamente, el justificante de dicha comunicación debe igualmente ser remitido –como anuncia el notario en la estipulación transcrita– por el “Organismo de Recaudación competente” que de nuevo resulta ser el Ayuntamiento de... Sin embargo, no existe constancia alguna de que el Ayuntamiento de... haya remitido ningún justificante de recepción, sin que pueda ser admitido como tal el incorporado a la escritura por no proceder del organismo de recaudación competente sino –así parece deducirse– de la FEMP en ejecución de un acuerdo o convenio existente entre esta y el Consejo General del Notariado y que como se ha justificado con anterioridad no puede vincular a terceros. Este acuerdo, cuya legitimidad no se pone en duda, puede ser un vehículo válido y útil para que los notarios, previo requerimiento por parte del transmitente, a través de los servicios y conexiones de que disponga la FEMP con sus asociados –que recordemos no tienen por qué ser todos los ayuntamientos– puedan comunicar el otorgamiento de las escrituras en los casos en que así procediera, pero en ningún caso el justificante puede ser emitido exclusivamente por la FEMP como asociación, ya que no es administración tributaria competente, salvo que viniera acompañado o complementado con el justificante de recepción emitido efectivamente por el ayuntamiento correspondiente. Este justificante –emitido por el ayuntamiento– puede ser un acuse de recibo electrónico, acuse técnico, justificante electrónico de registro u otro documento electrónico similar pero siempre y cuando permita averiguar su procedencia mediante comprobación en línea, o pueda el notario dar fe de la misma».

6. En la escritura calificada se inserta como justificante de la presentación de la comunicación encomendada al notario autorizante, un documento supuestamente generado de forma electrónica, pero sin que pueda identificarse la utilización de certificado de firma alguno, ni código electrónico de verificación que permita su comprobación, encabezado con las imágenes corporativas del Consejo General del Notariado y la Federación Española de Municipios y Provincias, en el que bajo la expresión «Justificante de comunicación» se dice:

«A las 15:53 del día 12/08/2013 he comunicado al Ayuntamiento de Rota la escritura número 594 de 2013 autorizada por mi disponiendo este de copia electrónica de la referida escritura. La comunicación al Ayuntamiento se ha realizado para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 110.6, letra b), del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, que aprueba el texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales y al

párrafo 5 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, añadido por Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012, publicada en el "BOE" número 312 del viernes 28 de diciembre de 2012. Y bajo la cobertura normativa que brinda a la Federación la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de Bases de la Administración Local, y concretamente el apartado 3 de la indicada norma y dentro del Convenio suscrito entre la Federación Española de Municipios y Provincias y el Consejo General del Notariado». La referencia a la cobertura normativa de la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985 tampoco aporta novedad, ya que lo que esta disposición constata es la legitimidad de los Ayuntamientos para crear o integrarse en asociaciones, legitimidad que en ningún caso se pone en duda.

7. El justificante insertado en la escritura –cuyo contenido no indica sino la remisión y puesta a disposición de una copia de la escritura– no tiene ninguna de las características antes señaladas. A mayor abundamiento, hay que poner además de manifiesto que en dicho justificante tampoco se identifica ni se reseña de forma indubitada el documento al que se refiere, ya que aunque se utiliza la expresión «autorizada por mí», en ningún momento se inserta el nombre y apellidos del notario autorizante, ni incluye tampoco su firma. En definitiva no permite acreditar documentalmente que se haya dado cumplimiento a lo anunciado por el notario en la estipulación séptima de la escritura y por tanto que se haya cumplido la exigencia del artículo 254 de la Ley Hipotecaria a los efectos de poder levantar el cierre registral y permitir la inscripción del documento.

8. Por último, es cierto como dice el notario recurrente, que la Resolución de este Centro Directivo de 3 de junio pasado estimó justificada la presentación de la comunicación mediante la incorporación de la copia sellada por la oficina de Correos, pero es que en el caso de remisión por correo se dan ciertas circunstancias que lo diferencian del sistema empleado en el caso que nos ocupa, y así el justificante del envío lo emite mediante el sellado la oficina receptora, no el propio notario autorizante del documento y además la legislación que le da cobertura establece con carácter expreso que: «Los envíos aceptados por el operador al que se encomienda la prestación del Servicio Postal Universal, siguiendo las formalidades previstas en este artículo, se considerarán debidamente presentados, a los efectos previstos en el artículo 38 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y en su normativa de desarrollo». Según establece el artículo 31 del Real Decreto 1829/1999, de 3 de diciembre, que desarrolla la normativa contenida en la Ley 24/1998, de 13 de julio, de Servicio Postal Universal y Liberalización de Servicios Postales.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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

Madrid, 7 de diciembre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.