

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

3018 *Resolución de 5 de marzo de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Palma de Mallorca n.º 8, por la que se deniega la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Jesús María Morote Mendoza, Notario de Palma de Mallorca, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Palma de Mallorca número 8, don Antonio Coll Orvay, que deniega la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos**I**

El día 9 de octubre de 2014 se presentó telemáticamente en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 8, causando el asiento de presentación número 577 del Diario 66, escritura de compraventa autorizada por el Notario de Palma de Mallorca, don Jesús María Morote Mendoza, por virtud de la cual don P. J. C. L. transmitía, a título de compraventa, a los esposos, don D. J. E. y doña V. M. R. L., que, actuando representados por don L. P. L., adquirirían por mitades indivisas, el dominio de la finca registral número 2.907 del citado Registro de la Propiedad, siendo una finca rústica.

II

La escritura fue calificada por el registrador de la propiedad de Palma de Mallorca número 8 el día 1 de diciembre de 2014, siendo notificada la nota de calificación al Notario autorizante al día siguiente, nota que es del siguiente tenor: «Registro de la Propiedad de Palma número ocho Nombre Autoridad: d. Jesús M.^a Morote Mendoza. Número de Protocolo: 948/2014 Población Autoridad: Palma de Mallorca N.º de Entrada: 2303/2014 N.º de Asiento: 577 N.º de Diario: 66 Fecha de calificación: uno de diciembre de dos mil catorce Calificación.—De conformidad con los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, extendiendo la presente nota de calificación contra la inscripción del documento, basada en los siguientes hechos: 1.—Con fecha nueve de octubre de dos mil catorce, ha sido presentada telemáticamente en este Registro, copia electrónica de la escritura de compraventa de fecha nueve de octubre de dos mil catorce, otorgada por el Notario de Palma de Mallorca, d. Jesús M.^a Morote Mendoza, siendo aportada la copia formato papel, con el impuesto debidamente liquidado, en fecha diez de noviembre de dos mil catorce. 2.—Se suspende la inscripción del precedente documento por cuanto: 2.1.—No se acredita 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, a efectos del Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana. 2.2.—Al no presentarse el poder otorgado en el extranjero no se acredita el cumplimiento de los requisitos exigidos por el Derecho Internacional Privado, ni la apostilla o en su caso legalización sin que, a estos efectos, sea suficiente el juicio de suficiencia del Notario autorizante, ya que se tratan de supuestos distintos a los comprendidos en el ámbito del art. 98.2 Ley 24/2001 de 27/12, modificada por Ley 24/2005 de 18/11. 2.3.—El señor E. es una persona extranjera no comunitaria, y no se ha acreditado el otorgamiento de la autorización militar necesaria para inscribir una finca rústica a nombre de un extranjero no comunitario. De conformidad con la RDGRyN de fecha 20 de octubre de 1980, no cabe autorizar una

escritura pública bajo la condición suspensiva de obtener autorización militar, por contravenir los arts. 20.1 de la Ley y 40 del Reglamento. A pesar de que en el apartado g) se dice "... esta compraventa se hace bajo la condición suspensiva de aportación de la autorización militar...", de las líneas que siguen se desprende con claridad, que la autorización no se ha obtenido a la fecha de la escritura, toda vez que se dice "... de manera que quedará sin efecto por falta o imposibilidad de obtención de dicha autorización militar...". De ello se desprende, que el supuesto de hecho que motiva esta nota de calificación es el mismo que originó la RDGRyN de 20 de octubre de 1980. El anterior defecto es causa de denegación, por lo que no procede entrar a analizar el dudoso apartado g), en el que se prevé que en caso de no obtención de la autorización militar, la compradora sería exclusivamente la ciudadana europea doña V. M. R. L. Esta nota se extiende conforme a los siguientes fundamentos de derecho: 2.1.–Art. 254.5 de la Ley Hipotecaria y arts. 106.1.b) y 110 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, Ley reguladora de las Haciendas Locales. 2.2.–Art. 4 Ley Hipotecaria, art. 36 del Reglamento Hipotecario; art 165 del Reglamento notarial Además de la Sentencia del Tribunal Supremo, sección 6.ª de 20/5/2008 y de 7/7/2007; y Ss JPI 4, de Segovia de 25/07/2008; SAP de Valencia de 25/10/2006, SAP de Murcia de 31/11/2008; SAP de Barcelona de 22/1/2008; SJPI 53 de Barcelona de 14/03/2007, SAP de Cuenca de 10/6/2004; SAP de Murcia de 3/11/2008; y tres Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 6/11/2007. 2.3.–Art. 20 Ley 8/1975, de 12 de marzo. Art. 40,1 RD 698/1978, de 10 de febrero y RDGRyN de 20 de octubre de 1980. Contra esta calificación (...) El Registrador Este documento ha sido firmado digitalmente por el registrador: don Antonio Coll Orvay».

III

El día 10 de diciembre de 2014, tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 8 escrito de recurso suscrito por el Notario autorizante, del tenor que sigue: «(...) B) Fundamentos de Derecho. 1. El primer motivo de recurso es el exceso del Registrador en su exigencia de justificación de la comunicación exigida por el artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria, puesto que parece obvio que tal comunicación sólo viene exigida cuando el negocio jurídico cuya inscripción se pretende sea capaz de dar lugar al nacimiento de la carga tributaria cuya declaración se exige. No ignora el Notario recurrente la doctrina de esa Dirección General plasmada en las Resoluciones de 3 de octubre de 2014 y 10 de octubre de 2014, dictadas resolviendo recursos interpuestos por el mismo Notario que suscribe, y en las que se sienta la doctrina de que prevalece el interés del Registrador por salvaguardar su posible responsabilidad sobre el interés del administrado en obtener la inscripción de su derecho, excusándose así al Registrador de la obligación de pronunciarse sobre el Derecho tributario aplicable, aunque tal pronunciamiento resulte ser requisito imprescindible para que el documento presentado al Registro sea inscribible o no. En este caso, no obstante, aparece un elemento novedoso, pues no se trata ya de calificar si el negocio está o no sujeto al Impuesto. En el presente caso, al tratarse de un negocio jurídico en el que la transmisión de propiedad no se produce, sino que queda sometida a condición suspensiva, no es que no se produzca el hecho imponible: lo que ocurre es que no se produce el devengo del Impuesto. Efectivamente, el artículo 109 del Texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales dice: «1. El impuesto se devenga: a) Cuando se transmita la propiedad del terreno, ya sea a título oneroso o gratuito, entre vivos o por causa de muerte, en la fecha de la transmisión». Por tanto, no habiéndose transmitido la propiedad del terreno, en virtud de la condición suspensiva establecida en la escritura (y como luego se explicará con mayor detalle en fundamento de derecho tercero de este recurso), no hay devengo del Impuesto y difícilmente podrá existir obligación alguna ni de declarar el tributo ni de comunicarlo al Ayuntamiento. Será en el momento en que se solicite del Registro la cancelación de la condición suspensiva, en su caso, es decir, cuando se transmita la propiedad, cuando se deberá acreditar la declaración o comunicación del Impuesto a los efectos de la correspondiente inscripción registral. No puede sostenerse, en opinión del

Notario recurrente, que la ignorancia del Registrador sobre cuestiones fiscales, admitida por la doctrina de la Dirección General en las Resoluciones citadas, pueda hacerse extensiva a desconocer qué negocios jurídicos transmiten la propiedad y cuándo lo hacen, pues no se trata en el presente caso de que el Registrador deba calificar en base a una interpretación de la norma administrativa fiscal, sino que ésta remite, a su vez, al Derecho civil para establecer el momento de devengo y cabe suponer que el Registrador de la Propiedad no puede ignorar el Derecho civil español en lo referente a la transmisión de la propiedad. 2. El segundo defecto apreciado por el Registrador tampoco es ajustado a Derecho. En efecto, parece que el Registrador exige que se le exhiba un poder otorgado en el extranjero. Lo llamativo del caso es que en los fundamentos de derecho relativos a este segundo defecto cita la doctrina de la Dirección General en Resoluciones de 6 de noviembre de 2007 que dicen justamente lo contrario; a saber que «de calificar esa suficiencia o insuficiencia de la representación mediante la exhibición de esos documentos representativos indebidamente presentados estaría arrogándose [el Registrador] una competencia que sólo al Notario corresponde y desvirtuando o negando, sin apoyo legal alguno, los efectos que el ordenamiento atribuye a la fe pública notarial». La doctrina del Centro Directivo sobre este asunto es clara y reiterada y valga por todas, porque es especialmente adecuada al presente caso en que, como en aquélla, el poder fue otorgado en el extranjero, ante Notario británico, la que contiene la Resolución de 29 de mayo de 2006. La reseña del poder hecha en la escritura objeto de calificación identifica perfectamente el poder, dice que le ha sido exhibido al Notario autorizante, que estaba redactado en castellano e inglés y que aparece debidamente apostillado; es decir, que cumplía los requisitos del Derecho Internacional Privado para su eficacia en España. Por lo tanto, resulta que la pretensión del Registrador es arrogarse, indebidamente, como ha dicho la propia Dirección General, una competencia que sólo al Notario corresponde, el juicio de suficiencia del poder para el acto documentado en la escritura. 3. Finalmente, y en cuanto al tercer defecto señalado por el Registrador, también debe ser considerado no ajustado a Derecho. El defecto apreciado por el Registrador tiene apoyo en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de octubre de 1980. No obstante, debe hacerse una primera observación sobre lo anómalo de que se aduzca y aplique una doctrina que no ha sido objeto de publicación en ningún Boletín Oficial, especialmente porque se trata de una Resolución dictada en el seno de un expediente disciplinario y, por tanto, sin efectos ni trascendencia doctrinal general. La motivación de la calificación en un texto no publicado oficialmente y que sólo tras una no sencilla labor de investigación puede llegar a conocerse, produce clara indefensión para el destinatario de la calificación. Las consideraciones hechas por la Dirección General en ese expediente concreto y como motivación de ese acto administrativo de orden doméstico, no pueden ser compartidas como doctrina general relativa a la transmisión de inmuebles a extranjeros no comunitarios y a la necesidad de contar para ello con autorización previa de la autoridad militar. Incluso la propia Dirección General reconoce en su Resolución que la opinión doctrinal generalizada sobre esta cuestión es precisamente la contraria. En efecto, los preceptos en juego son el artículo 20 de la Ley 8/1975, de 12 de marzo, y el artículo 40.1 del Real Decreto de desarrollo de dicha Ley, RD 698/1978, de 10 de febrero. Dispone el primero de dichos preceptos que «los Notarios y Registradores de la Propiedad deberán exigir de los interesados el acreditamiento de la oportuna autorización militar, con carácter previo al otorgamiento o inscripción, respectivamente, de los instrumentos públicos relativos a los actos o contratos de transmisión del dominio o constitución de derechos reales a que dichos preceptos se refieren», texto que reproduce literalmente también el Reglamento. Interesa destacar que la obligación de que el Notario exija la autorización militar es previa a la «transmisión del dominio»; eso es coherente con lo que establece el artículo 18, a cuya efectividad sirve la obligación de los Notarios y registradores establecida en el artículo 20: «En las zonas de acceso restringido a la propiedad por parte de extranjeros, quedan sujetos al requisito de la autorización militar, tramitada en la forma que reglamentariamente se determine: a) La adquisición, cualquiera que sea su título, por parte de personas físicas o jurídicas extranjeras, de propiedad sobre

fincas rústicas o urbanas, con o sin edificaciones, o de obras o construcciones de cualquier clase». Si no hay transmisión (ni, por tanto, correlativa adquisición por otro) de la propiedad no es exigible la autorización militar previa (ésta carecería de objeto) y, consecuentemente, no hay obligación del Notario de pedirla. Es conocido que el contrato de compraventa, en nuestro derecho, no es un contrato real, sino un contrato consensual. No se requiere la transmisión del dominio para que el contrato de compraventa sea perfecto, pues esa perfección depende de la sola voluntad de las partes. No creo que sea necesario insistir en ello ni ofrecer textos legales, jurisprudencia y doctrina, porque todo eso es suficientemente conocido. La única confusión puede derivar del artículo 1.462 del Código civil, que hace equivalente el otorgamiento de escritura pública a la entrega de la cosa, pero cuidándose mucho de establecer a continuación que no será así «si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario». Resulta absurdo exigir el requisito de una autorización militar previa a la compraventa, pues es de todo punto evidente que ningún comprador, si no ha llegado a un acuerdo con el vendedor (es decir, si no se ha producido ya la compraventa), va a solicitar ninguna autorización militar. ¿Qué sentido tiene que solicite alguien la autorización para comprar una cosa que no sabe si el actual propietario se la va a vender? La doctrina que aplica el Registrador en base a la Resolución de 20 de octubre de 1980 conduciría a que una compraventa ya existente (pues, como se ha dicho, la compraventa es un contrato consensual) sin transmisión de dominio quedaría privada del derecho a su formalización en instrumento público, meramente porque no se puede transmitir la propiedad de la cosa, que es, como también se ha explicado, algo muy diferente. Es importante destacar que el contrato de compraventa es incluso previo a la formalización de la escritura pública y que ésta se limita a dar cierta forma documental a una compraventa preexistente, ya nacida al mundo jurídico. No se entiende por qué motivo ese contrato no podría gozar de los beneficios evidentes para la seguridad del tráfico jurídico dimanantes del documento público (preconstitución de la prueba, juicio de identidad y capacidad, ejecutividad, etc.), cuando no se viola ninguna prohibición, ya que ésta, como se ha explicado, se refiere a la transmisión de la propiedad y no al contrato de compraventa que es consensual. El bien a proteger es la seguridad nacional, que queda o podría quedar comprometida por ostentar algún extranjero la propiedad de parte del territorio de situación estratégica para la defensa nacional. Pero, ciertamente, no se alcanza a ver cómo podría quedar dañada esa seguridad nacional por un mero acuerdo consensual que no produce cambio en la propiedad del territorio nacional hasta que no se produzca la transmisión del dominio. Al pactarse en la escritura calificada con defectos que se suspende la transmisión de la propiedad no hay posible infracción de la prohibición de transmitir la propiedad de la finca sin previa autorización de la autoridad militar. Por otro lado, siendo uno de los cónyuges compradores una ciudadana comunitaria, se preveía también en el contrato formalizado en la escritura pública la alternativa de que si la transmisión en proindiviso a los cónyuges fuese imposible por nulidad de la transmisión al no contarse con autorización militar, se transformase el contrato en otro de venta exclusivamente a la ciudadana comunitaria. No se entiende por qué el Registrador se permite calificar dicho apartado de «dudoso», pues se entiende perfectamente el juego integrador que tiene dicha cláusula en caso de imposibilidad de producirse la transmisión en el plazo previsto en la escritura. Desaparece así cualquier posibilidad de poner en riesgo la seguridad nacional (interés perseguido por la norma que exige la autorización militar previa) si no se pudiera transmitir la mitad de la propiedad al ciudadano no comunitario por no autorizarlo las autoridades militares. C) Solicitud.—Y solicita a la Dirección General admita este recurso y disponga, si procede, la revocación de la calificación y la inscripción de la escritura calificada positivamente en el Registro».

IV

El día 22 de diciembre de 2014, el registrador emitió su preceptivo informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución; 10 a 12, 608, 609, 1113 y siguientes y 1462 del Código Civil; 3, 4, 18 y 254 de la Ley Hipotecaria; 33, 34 y 36 del Reglamento Hipotecario; 281 y 323 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 12, 13, 14, 20 y 21 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; 18 y 20 y la disposición adicional de la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional; los artículos 37 y 40 del Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, que desarrolla la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional; la Orden del Ministerio de Justicia de 21 de octubre de 1983; los artículos 104 a 110 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales; 98.2 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, modificado por el artículo trigésimo cuarto de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad; 1.2, apartado g), y 2 del Reglamento (CE) n.º 593/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de junio de 2008, sobre la ley aplicable a las obligaciones contractuales (Roma I); 17.3 de la Ley del Notariado; 177 del Reglamento Notarial; la Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de junio de 2011, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de diciembre de 1981, 11 de junio de 1999, 4 de febrero de 2000, 21 de abril de 2003, 19 de febrero de 2004, 5 de febrero y 1 de marzo de 2005, 23 y 29 de mayo de 2006, 22 de febrero de 2012, 31 de octubre de 2013, 24 de enero, 27 de febrero, 4 de agosto y 27 de noviembre de 2014 y 23 de febrero de 2015 (1.ª).

1. Una adecuada resolución del presente expediente recomienda alterar el orden de los defectos y empezar por el análisis del tercero alegado.

Conforme a éste, al ser uno de los compradores extracomunitario, y no habiéndose acreditado el otorgamiento de la autorización militar necesaria para inscribir una finca rústica, procede denegar el asiento solicitado. Alega el Notario en su escrito de recurso que, al sujetarse la compraventa a condición suspensiva, no hay transmisión actual del dominio y, por ende, no hay obligación del Notario autorizante de pedirla.

En la referida escritura, se estipula, literalmente: «g) Condición suspensiva. Esta compraventa se hace bajo condición suspensiva de aportación de la autorización militar para la compra de la finca rústica descrita en esta escritura por parte del señor E.; requisito legal necesario para la venta, de manera que quedará sin efecto por falta o por imposibilidad de la obtención de dicha autorización militar, en el plazo de doce meses a contar desde la fecha de la presente escritura, en cuyo caso la compradora será exclusivamente la ciudadana de la Unión Europea doña V. M. R. L., que adquirirá la totalidad de la finca convirtiéndose en propietaria de la misma».

Además, se acomoda la forma de pago a la condición expresada.

2. El artículo 18 de la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, dispone: «En las zonas de acceso restringido a la propiedad por parte de extranjeros, quedan sujetos al requisito de la autorización militar, tramitada en la forma que reglamentariamente se determine: a) La adquisición, cualquiera que sea su título, por parte de personas físicas o jurídicas extranjeras, de propiedad sobre fincas rústicas o urbanas, con o sin edificaciones, o de obras o construcciones de cualquier clase (...)), y añade el artículo 20 de la misma: «A los efectos establecidos en los artículos anteriores, los Notarios y Registradores de la Propiedad deberán exigir de los interesados el acreditamiento de la oportuna autorización militar, con carácter previo

al otorgamiento o inscripción, respectivamente, de los instrumentos públicos relativos a los actos o contratos de transmisión del dominio o constitución de derechos reales a que dichos preceptos se refieren», si bien según su disposición adicional, introducida por el artículo 106 de la Ley 31/1990, de 27 de diciembre, «1. Las limitaciones que para la adquisición de la propiedad y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, así como para la realización de obras y edificaciones de cualquier clase, son de aplicación en los territorios declarados, o que se declaren, zonas de acceso restringido a la propiedad por parte de extranjeros, en virtud de las previsiones contenidas en las disposiciones que integran el capítulo III, no regirán respecto de las personas físicas que ostenten la nacionalidad de un Estado miembro de la Comunidad Económica Europea (...)». En el mismo sentido, los artículos 37 y 40 de su Reglamento, aprobado por el Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero.

3. Expuesta la legislación aplicable, procede analizar, en primer término, la condición suspensiva pactada. Ésta, como es sabido, supedita la adquisición de los derechos del acontecimiento que constituya la misma condición, de modo que el negocio existe desde luego, pero queda en suspenso su eficacia.

Junto a la auténtica condición, se encuentra la denominada «conditio iuris» sobre la que hay cierto consenso en incluir, dentro de esta categoría, a hechos ajenos o extrínsecos al negocio mismo, pero cuya existencia es exigida por el legislador para que el negocio surta efectos. Y dentro de los supuestos englobables en la misma se hallan, precisamente, aquéllos en los que el propio legislador exige ciertas autorizaciones que vincula con la eficacia del negocio mismo.

La consecuencia, de la diferencia entre ambas, en lo que aquí interesa, consiste en que la «conditio iuris» no puede elevarse a «conditio facti».

Es decir, que las partes no pueden poner en condición accidental lo que la propia Ley exige para la eficacia del negocio. En el ámbito notarial y registral, especialmente, pues sería una vía fácil de burlar las exigencias legales, que tanto unos como otros deben verificar (imponiéndolo así en este caso expresamente la Ley), y que siempre podría, en caso contrario, erigirse como simples condiciones impuestas por los sujetos intervinientes.

En el supuesto objeto de este expediente, lo que se constituye como supuesta condición fáctica es, precisamente, la obtención de la preceptiva autorización militar, y de ella no sólo se pretende hacer depender la eficacia del negocio, sino incluso su propia estructura subjetiva, al preverse que, en caso de no obtención de la misma, uno sólo de los sujetos compradores, el nacional comunitario, devendría pleno propietario.

Y en la misma línea, en la propia escritura se reconoce el traspaso posesorio, así como se satisface ya una parte considerable del precio (que no se hace depender del pretendido suceso futuro e incierto) e incluso se pacta una condición resolutoria, que, fácticamente, perfectamente podría pretender desplegar su eficacia antes de la obtención de la preceptiva autorización (para lo que se concede un plazo de doce meses, mientras que para el pago aplazado garantizado con la condición resolutoria se pacta un plazo de seis meses, en ambos casos a contar desde el otorgamiento de la escritura), lo que difícilmente puede cohonestarse con un negocio bajo condición suspensiva, con lo que ello supone.

Por tanto, y como ya señaló este Centro Directivo en la Resolución de 20 de octubre de 1980, la autorización señalada debería haberse exigido ya en el mismo momento de la autorización notarial y, por tanto, también a efectos de inscripción registral. No puede pretenderse, como se ha señalado, que la autorización únicamente deba exigirse al transmitirse el dominio, y hacer depender dicho momento, precisamente, de la obtención de la reiterada autorización, en los términos expuestos.

4. Examinado el precedente defecto, por razones de orden argumental, procede ahora analizar el primero señalado en la nota de calificación, que es la falta de acreditación de 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, a efectos del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Establece el artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria tras la reforma operada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, que «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». Como ha señalado este Centro Directivo en Resolución de 30 de enero de 2014, las consecuencias de la falta de acreditación de este impuesto son las mismas señaladas clásicamente en relación con el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados, es decir el cierre registral y, en su caso, la suspensión de la calificación.

La doctrina mantenida por este Centro Directivo (vid., a modo de ejemplo, la Resolución de 5 de mayo de 1994) puede resumirse del siguiente modo: el registrador, ante cualquier operación jurídica cuya registración se solicite, no sólo ha de calificar su validez y licitud, sino decidir también si se halla sujeto o no a impuestos; la valoración que haga de este último aspecto no será definitiva en el plano fiscal, pues no le corresponde la competencia liquidadora respecto de los diversos tributos; no obstante, será suficiente bien para acceder, en caso afirmativo, a la inscripción sin necesidad de que la administración fiscal ratifique la no sujeción, bien para suspenderla en caso negativo, en tanto no se acredite adecuadamente el pago, exención, prescripción o incluso la no sujeción respecto del impuesto que aquél consideró aplicable, de modo que el registrador, al solo efecto de decidir la inscripción, puede apreciar por sí la no sujeción fiscal del acto inscribible, evitando una multiplicación injustificada de los trámites pertinentes para el adecuado desenvolvimiento de la actividad jurídica registral. Ahora bien, no concurriendo circunstancias de realización de especial tarea de cooperación con la Administración de Justicia (Resolución de 21 de diciembre de 1987) ni resultando supuestos de expresa no sujeción al Impuesto (apartados 2. a 4. del artículo 104 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales) o de clara causa legal de exención fiscal –como ocurre en la aceptación de una hipoteca unilateral efectuada por la Tesorería General de la Seguridad Social (Resolución de 23 de abril de 2007)–, imponer al registrador la calificación del impuesto de ciertos actos contenidos en la escritura supondría obligarle a realizar inevitablemente declaraciones tributarias que (aunque sea con los limitados efectos de facilitar el acceso al Registro de la Propiedad) quedan fuera del ámbito de la competencia reconocida a este Centro Directivo, de modo que, aunque es posible que el registrador aprecie la no sujeción de determinado acto a las obligaciones fiscales, ha de tenerse en cuenta que si para salvar su responsabilidad exigiere la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción, habrán de ser los órganos tributarios competentes –en este caso, municipales– los que podrán manifestarse al respecto al recibir la comunicación impuesta por ley, sin que corresponda a esta Dirección General el pronunciarse, a no existir razones superiores para ello (por ejemplo, cfr. artículo 118 de la Constitución) o tratarse de un supuesto en el que se esté incurriendo en la exigencia de un trámite desproporcionado que pueda producir una dilación indebida.

La alegación que realiza el Notario recurrente de que la transmisión queda sometida a condición suspensiva, en el sentido de que «no es que no se produzca el hecho imponible: lo que ocurre es que no se produce el devengo del Impuesto», es una alegación que, en su caso, deberá realizarse ante la correspondiente oficina tributaria, pero no es cuestión que deba ser valorada por el registrador, por cuanto no entra dentro de su competencia funcional.

5. Finalmente, entrando en el último de los defectos, segundo de la nota, en la escritura calificada, en la intervención de don L. P. L. en nombre y representación de los dos esposos compradores, se expresa por el Notario autorizante: «Ejerce esta representación en virtud de escritura de poder autorizada por el Notario de Londres, Inglaterra, Don Julian Wilkins, el día 28 de julio de 2.014, de cuya copia autorizada que tengo a la vista, extendida en lengua española e inglesa, debidamente apostillada, resultan facultades que juzgo, bajo mi responsabilidad, suficientes para otorgar esta escritura de compraventa y para todos los extremos complementarios que son objeto de esta escritura. Me asegura el apoderado compareciente que las personas que representa existen, que no ha variado su capacidad jurídica y que sus facultades representativas se hallan plenamente vigentes».

Considera el registrador que al no presentarse el poder otorgado en el extranjero no se acredita el cumplimiento de los requisitos exigidos por el Derecho Internacional Privado, ni la apostilla o en su caso legalización sin que, a estos efectos, sea suficiente el juicio de suficiencia del Notario autorizante, ya que se trata de supuestos distintos a los comprendidos en el ámbito del artículo 98.2 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre.

Se refiere este defecto, por tanto, al alcance de la calificación por el registrador de una escritura de compraventa formalizada en ejercicio de un poder otorgado en el extranjero sobre el que el Notario realiza juicio de suficiencia, resultando del mismo su apostilla.

6. Desde la publicación de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, ha sido abundante la doctrina de este Centro Directivo en relación con el alcance de la calificación registral sobre la reseña a la que se refiere el artículo 98.1 de la citada Ley. A su tenor «la reseña por el Notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo responsabilidad del Notario. El registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación».

De la doctrina y jurisprudencia existente, cabe establecer un criterio ya asentado y pacífico en orden al alcance de dicha calificación.

Conforme a éste el Notario debe hacer una reseña del documento auténtico que se le exhibe y hacer constar en la escritura su juicio relativo a la suficiencia de las facultades que derivan del mismo para el acto concreto que autoriza, bien especificando cuál sea éste o bien incluyendo otra reseña, siquiera mínima, de facultades. El registrador, por su parte, calificará la concurrencia de los dos requisitos y también la congruencia del juicio con ese acto que se le pide inscribir.

7. La utilización de apoderamientos otorgados fuera de España es constante en la práctica notarial habida cuenta de la internacionalización de las relaciones económicas. Puede considerarse por tanto habitual y en ningún caso excepcional.

La presentación al Notario de un poder otorgado fuera de España exige, al igual que ocurre con poderes otorgados en España, un análisis jurídico que conllevará conforme a los artículos 10.1 y 11.1 del Código Civil, de una parte, la remisión respecto de la suficiencia del poder, a la ley española a la que se somete el ejercicio de las facultades otorgadas por el representado, de no mediar sometimiento expreso, y de otra, artículo 11.1 del Código Civil al análisis de la equivalencia de la forma en España, forma que habrá de regirse por la ley del país en que se otorguen. Ello implica que, analizado el valor del documento en el país de origen, tanto desde la perspectiva material como formal, pueda concluir su equivalencia o aproximación sustancial de efectos, en relación con un apoderamiento para el mismo acto otorgado en España.

Esta Dirección General ha señalado en numerosas ocasiones cómo nuestro ordenamiento, en aplicación del principio de legalidad establece una rigurosa selección de los títulos inscribibles que han de ser sometidos a la calificación del registrador, exigiendo que se trate de documentos públicos o auténticos (artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 y 34 de su Reglamento). Igualmente tiene establecida una dilatada doctrina relativa a la idoneidad de los documentos otorgados en el extranjero para producir una modificación del contenido del Registro español. Dicha doctrina, expresada ya en la Resolución de 11 de junio de 1999 y confirmada por muchas otras posteriores (vid. «Vistos»), pone de manifiesto cómo, con independencia de la validez formal del documento de acuerdo a las normas de conflicto aplicables (artículo 11 del Código Civil), y de su traducción y legalización (artículos 36 y 37 del Reglamento Hipotecario), es preciso que el documento supere un análisis de idoneidad o de equivalencia en relación a los documentos públicos españoles, requisito sin el cual no puede considerarse apto para modificar el contenido del Registro.

Esta doctrina se fundamenta en que, como exige el artículo 4 de la Ley Hipotecaria, «también se inscribirán (...) los títulos (...) otorgados en país extranjero, que tengan fuerza en España»; lo que exige determinar cuándo concurre dicha circunstancia. Como ha reiterado este Centro Directivo, el documento extranjero sólo es equivalente al documento español si concurren en su otorgamiento aquellos elementos estructurales que dan fuerza al documento público español: que sea autorizado por quien tenga atribuida en su país la competencia de otorgar fe pública y que el autorizante dé fe, garantice, la identificación del otorgante así como su capacidad para el acto o negocio que contenga (vid. en el mismo sentido el artículo 323 de la Ley de Enjuiciamiento Civil o el artículo 2.c del Reglamento 1215/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de diciembre de 2012 –Bruselas I refundido-).

Este juicio de equivalencia debe hacerse en función del ordenamiento extranjero aplicable por corresponderle determinar el alcance y eficacia de la actuación del autorizante lo que a su vez impone que dicha circunstancia sea debidamente acreditada, fuera del supuesto en que el registrador no lo considere preciso (artículo 36 del Reglamento Hipotecario).

8. Desde la perspectiva formal, la legalización, la apostilla en su caso, o la excepción de ambos, constituyen un requisito para que el documento autorizado ante funcionario extranjero pueda ser reconocido como auténtico en el ámbito nacional y, concretamente, para que pueda acceder a los libros del Registro por exigirlo expresamente el artículo 36 del Reglamento Hipotecario. De otro modo, la falta de toda referencia a la legalización impide tener por cumplida la previsión legal pues como afirma el apartado segundo del mismo artículo 98 de la Ley 24/2001 el instrumento público debe contener «la reseña por el Notario de los datos identificativos del documento auténtico», siendo la legalización precisamente la circunstancia que permite tener por auténtico el documento extranjero reseñado.

Consecuentemente será preciso que en la reseña que el Notario español realice del documento público extranjero del que resulten las facultades representativas, además de expresarse todos los requisitos imprescindibles que acrediten su equivalencia al documento público español, deberá expresarse todos aquellos requisitos que sean precisos para que el documento público extranjero pueda ser reconocido como auténtico, especialmente la constancia de la legalización, la apostilla en su caso, o la excepción de ambos, de acuerdo con los convenios internacionales, sin perjuicio de que pueda aportarse al registrador el documento auténtico debidamente legalizado o apostillado, en su caso.

En la escritura que motiva el presente recurso, el Notario manifiesta en la reseña identificativa del poder, que se encuentra debidamente apostillado, por lo que debe revocarse este defecto.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador respecto de los defectos señalados en los apartados 1 y 3 de la nota de calificación, y estimar el recurso y revocar la nota de calificación respecto del defecto señalado en el apartado 2 de la nota de calificación en los términos expresados en los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 5 de marzo de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.