

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6096 *Resolución de 13 de marzo de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Ricardo Tejero Sala, notario de Barcelona, contra la negativa del registrador de la propiedad de Mollet del Vallés, a inscribir una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por don Ricardo Tejero Sala, Notario de Barcelona, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Mollet del Vallés, don Javier Madurga Rivera, a inscribir una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona don Ricardo Tejero Sala el 8 de mayo de 2008, dos apoderados de «Banco de Santander, S.A.», otorgaron carta de pago del capital y los intereses de determinado préstamo y consintieron la cancelación de la hipoteca que lo garantizaba.

Dicha escritura fue presentada telemáticamente el día 9 de mayo de 2008 en el Registro de la Propiedad de Mollet del Vallés, y fue objeto de la siguiente calificación:

«... N.º Entrada: 2659/2008...
Asiento: 902.0. Diario: 110.

No se ha acreditado el pago de los impuestos devengados por el acto recogido en dicha escritura ni la presentación del documento ante los órganos competentes para su liquidación.

Fundamentos de derecho:

El art. 54 del TR de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, RD Legislativo 1/1993, de 24 septiembre, establece que «1. Ningún documento que contenga actos o contratos sujetos a este impuesto se admitirá ni surtirá efecto en Oficina o Registro Público sin que se justifique el pago, exención o no sujeción a aquél, salvo lo previsto en la legislación hipotecaria.»

El art. 122 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados, RD 828/1995, de 29 mayo, establece que: «1. Los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de la Propiedad Industrial no admitirán, para su inscripción o anotación, ningún documento que contenga acto o contrato sujeto al impuesto, sin que se justifique el pago de la liquidación correspondiente, su exención o no sujeción. 2. A los efectos previstos en el número anterior, se considerará acreditado el pago del impuesto, siempre que el documento lleve puesta la nota justificativa del mismo y se presente acompañado de la correspondiente autoliquidación, debidamente sellada por la oficina que la haya recibido y constando en ella el pago del tributo o la alegación de no sujeción o de la exención correspondiente».

Y el art. 123 del mismo Reglamento establece que: «Ningún documento que contenga actos o contratos sujetos a este impuesto se admitirá ni surtirá efecto en oficina o registro público sin que se justifique el pago, exención o no sujeción a aquél, salvo lo previsto en la legislación hipotecaria».

Por otra parte el art. 33 de la Ley del Impuesto de Sucesiones y Donaciones L 29/1987, de 18 diciembre, establece que: «Los documentos que contengan actos o contratos sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones no se admitirán ni surtirán efecto en oficinas

o registros públicos sin que conste la presentación del documento ante los órganos competentes para su liquidación, salvo lo previsto en la legislación hipotecaria o autorización expresa de la Administración.

A su vez el Reglamento del Impuesto de Sucesiones y Donaciones, RD 1629/1991, de 8 noviembre, establece en su art. 99 que: «1. Los documentos que contengan actos o contratos de los que resulte la existencia de un incremento de patrimonio adquirido a título lucrativo, no se admitirán ni surtirán efectos en Oficinas o Registros Públicos sin que conste en ellos la nota de presentación en la oficina competente para practicarla liquidación o la del ingreso de la correspondiente autoliquidación o la de declaración de exención o no sujeción consignada en ellos por la oficina gestora a la vista de la declaración-liquidación presentada, salvo lo previsto en la legislación hipotecaria o autorización expresa de la Administración.»

Y el art. 100 del mismo Reglamento establece que: «1. Los Registros de la Propiedad, Mercantiles, y de la Propiedad Industrial, no admitirán para su inscripción o anotación ningún documento que contenga acto o contrato del que resulte la adquisición de un incremento de patrimonio a título lucrativo, sin que se justifique el pago de la liquidación correspondiente por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o, en su caso, la declaración de exención o no sujeción, o la presentación de aquél ante los órganos competentes para su liquidación».

Coherentemente con esas normas de la legislación fiscal, el art. 254 de la Ley Hipotecaria establece que «ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieren por las leyes si los devengare el acto o contrato que se pretende inscribir».

Dicho requisito de pago de los impuestos, conforme a lo que hemos visto en la legislación fiscal, ha sido en la actualidad sustituido por el de presentación del documento ante los órganos competentes para la liquidación de dichos impuestos, según disponen los art. 33 de la Ley 29/1987, del Impuesto de Sucesiones y Donaciones, y en el art. 54 del Texto refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Y tanto el pago como la presentación pueden hacerse telemáticamente a través del portal e-tributs de la Generalitat de Catalunya.

El art. 255 de la Ley Hipotecaria establece que «No obstante lo previsto en el artículo anterior podrá extenderse el asiento de presentación antes de que se verifique el pago del impuesto, más, en tal caso, se suspenderá la calificación y la inscripción u operación solicitada y se devolverá el título al presentaste a fin de que satisfaga dicho impuesto».

Conforme a lo dispuesto literalmente por dicho art. 255 de la Ley Hipotecaria la falta de acreditación del pago de los impuestos que devengue el acto cuya inscripción se solicite (ahora la falta de presentación ante el órgano competente para su liquidación), implica la falta de un requisito previo que ordena al registrador a suspender la calificación del documento presentado. Lo cual es perfectamente coherente con la legislación fiscal que, como hemos visto, establece una completa inadmisión del documento en los registros. A cuya completa inadmisión la legislación hipotecaria, a la que la fiscal se remite, establece la única matización de poderse practicar el asiento de presentación. Pero quedando vedada al Registrador cualquier otra operación y, en primer lugar la de calificar el documento, hasta que no se hayan cumplido las obligaciones fiscales.

A la doctrina científica no se le han planteado nunca dudas acerca de que lo que establece el art. 255 de la Ley Hipotecaria es en efecto una suspensión de la calificación: así, por ejemplo, puede verse en el Derecho Hipotecario de Roca Sastre, 9.ª edición, año 2008, Tomo I, pg 684, o en los Comentarios a la Legislación Hipotecaria de Camy Sánchez Cañete, Tomo VII, pg 299.

Por otra parte, la suspensión de la calificación prevenida en el art. 255 de la Ley Hipotecaria no implica en absoluto una calificación parcial del documento, calificación parcial que le está vedada al Registrador por los art. 258-5 de la Ley Hipotecaria y 127 del Reglamento Hipotecario, como si ahora el Registrador pusiese de manifiesto el defecto de faltar la acreditación de la presentación del documento en la oficina liquidadora correspondiente y se reservase la facultad de señalar después, en una nota de calificación

posterior, los defectos que el documento presentase o los obstáculos que del registro surgiesen para su inscripción. Sino que se trata de una efectiva «suspensión de la calificación» que el Registrador realiza vinculado por lo que dispone literalmente el art. 255 de la Ley Hipotecaria antes citado. Artículo que, como es perfectamente claro, no necesita interpretación, de acuerdo con los viejos aforismos romanos: 'in claris non fit interpretatio» y «cum in verbis nula ambiguitas est, non debet admitti voluntatis questio» (Paulo, D, 32,25,1).

Por otra parte, es obvio que, si la falta de acreditación del cumplimiento de las obligaciones fiscales fuese un defecto para la inscripción, habría que calificar a dicho defecto de subsanable, dado que puede muy sencillamente subsanarse, y por consiguiente, calificado un documento así, habría que poder practicar la anotación preventiva del art. 96 de la Ley Hipotecaria. Y, sin embargo, los art. 122 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados y art. 100 del Reglamento del Impuesto de Sucesiones prohíben que los documentos respecto de los que no se hayan cumplido las obligaciones fiscales den lugar a ninguna clase de anotación o inscripción. Lo cual indica aún más a las claras que la falta de acreditación del cumplimiento de las obligaciones fiscales no es un defecto ni subsanable ni insubsanable, como, por otra parte, ya señaló la Resolución de la DGRN de 27 de mayo de 1935.

Tampoco puede pensarse que el art. 255 de la Ley Hipotecaria sea un precepto obsoleto que necesite de una interpretación que actualice su sentido para adaptarlo a la realidad social de su tiempo, con arreglo al criterio del art. 3 del C.c., pues la ley Hipotecaria ha sido recientemente modificada con frecuencia, y lo ha sido en concreto su art. 254 por la Ley 36/2005, de 9 de noviembre, de medidas de prevención del fraude fiscal, sin que dicha norma haya cambiado la redacción del art. 255. Modificaciones, por cierto, posteriores a la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, o 24/2005, de 18 de noviembre, que introducen los sistemas de presentación telemática de documentos en el Registro y que, a su vez, tampoco consideraron conveniente o necesario modificar el art. 255 de la Ley Hipotecaria.

Y es que el art. 255 cuando ordena al Registrador que suspenda la calificación no hace más que aplicar al ámbito del Registro el criterio general recogido en las normas fiscales citadas al principio de absoluta inadmisión en las oficinas y registros públicos de los documentos respecto de los cuales no se han cumplido determinadas obligaciones fiscales.

Debe también señalarse que la suspensión de la calificación ordenada al Registrador por el art. 255 de la Ley Hipotecaria no obstaculiza ni lo más mínimo la tramitación de los documentos que han sido presentados telemáticamente. Simplemente les aplica las normas vigentes para todos los documentos cualquiera sea la forma en que hayan sido presentados. No debe olvidarse, además, que al igual que es posible la presentación telemática de los documentos en el Registro, está también en funcionamiento, al menos en Catalunya a través del portal e-tributs de la Generalitat, el sistema de pago telemático de los impuestos y de presentación telemática de los documentos en la oficina liquidadora competente. (Véase, al respecto, el Decret del Govern de Catalunya de 27 de diciembre de 2006; la Orden del Departament de Economía i Finanzas de la Generalitat de Catalunya de 28 de diciembre de 2006, así como la Orden del mismo Departament de Economía i Finanzas de 23 de febrero de 2007). De modo que algunos de los documentos presentados telemáticamente en el Registro llegan a éste ya con los impuestos pagados y acompañando la correspondiente carta de pago y respecto de éstos, evidentemente, no se suspende la calificación. De manera que esté perfectamente al alcance de los interesados y de los presentantes, si ese es su deseo, el evitar la suspensión de calificación cumpliendo telemáticamente sus deberes fiscales. Lo que no es de recibo es demorar el cumplimiento de éstos apurando los plazos legales de presentación y pago y pretender, entretanto, gozar de los beneficios del sistema. Porque lo que la Ley prevé es que nadie pueda beneficiarse del sistema legal de seguridad jurídica sin antes haber pagado sus impuestos, salvo el acceso al asiento de presentación y, por consiguiente a la prioridad registral, que se concede en todo caso.

Por otra parte tampoco la figura de la suspensión de la calificación es tan rara, ni es el art. 255 de la Ley Hipotecaria el único precepto en que está legalmente prevista. Así, por ejemplo, debe el Registrador suspender también la calificación cuando existiere pendiente de inscripción un título previo o contradictorio presentado con anterioridad y referente a la misma finca, pues en tales casos necesariamente deberá suspender la calificación del título posterior hasta que se inscriba el título previo o caduque el asiento de presentación del título contradictorio previamente presentado. (art. 18 de la Ley Hipotecaria).

Se redacta la presente nota de suspensión de la calificación con pleno respeto a la DGRN y al criterio mantenido por ella en varias resoluciones que se señalan en los vistos, pero que no se consideran de aplicación al presente supuesto por falta de identidad ni entre los supuestos de hecho de los recursos gubernativos que dichas resoluciones resolvían y el del documento presentado que motiva la presente nota de suspensión de la calificación, ni entre los fundamentos de Derecho invocados en las notas de calificación recurridas y los de la presente nota. En efecto, en algunas de esas resoluciones el tema de la interpretación del art. 255 no habla sido objeto de la nota de calificación recurrida, (sino de otra anterior, no recurrida), ni, por consiguiente, había sido tampoco objeto de debate entre el recurrente y el Registrador cuya nota se recurría, de modo que las observaciones que la DGRN hace al respecto no pueden considerarse estrictamente que formen parte del «fallo» de la resolución sino un «obiter dictum». En otras de esas resoluciones citadas en los vistos sedaba la circunstancia de que el Registrador recurrido había señalado por escrito el obstáculo de la falta de pago del impuesto, pero verbalmente o por otro medio de «calificación informal» los demás defectos, de tal manera que no había habido en absoluto suspensión de la calificación, sino, o bien una calificación parcial, o bien una calificación en parte «formal» y en parte «informal». En otras de esas resoluciones, finalmente, se daba la circunstancia de que la nota de suspensión de la calificación puesta por el Registrador no motivaba el obstáculo detectado para calificar o no indicaba los recursos posibles contra ella, de tal manera que, en cierto modo, disminuían las garantías del interesado y se generaba indefensión. Justamente vedar esas calificaciones parciales, en parte formales y en parte informales o no suficientemente motivadas o que no hacen referencia a los recursos que contra ellas quepan, es lo que, sin duda, muy loablemente pretende la DGRN en las resoluciones relacionadas en los Vistos. Porque no pueden dichas resoluciones interpretarse en el sentido de que la DGRN intente prohibir a los Registradores la posibilidad de adoptar, dentro del procedimiento registral, un acuerdo, el de «suspensión de la calificación» que está literal y expresamente previsto en el art. 255 de la Ley Hipotecaria. Otra interpretación del texto de esas resoluciones de la DGRN en la materia que nos ocupa chocaría con el principio de jerarquía normativa consagrado en el art. 9 de la Constitución, que impide a cualquier acto o disposición administrativa vulnerar una norma de rango superior (art. 51, 62 y 63 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y procedimiento Administrativo Común), porque no es necesario reiterar más que el Registrador está autorizado por una norma de rango legal (art. 255 de la Ley Hipotecaria) a adoptar el acuerdo de suspensión de la calificación en los supuestos previstos en dicho precepto.

No modifica el carácter de la presente nota que, vuelve a reiterarse, no es de calificación, sino de suspensión de la calificación, el que se señalen al final de la misma los recursos que contra ella caben. Recursos que, como acertadamente indican algunas de las Resoluciones señaladas en los Vistos, no pueden dejar de existir y de especificarse en la nota del Registrador, pues de otro modo quedarían indefensos el presentante y el interesado en la inscripción. Y habida cuenta que el art. 255 de la Ley Hipotecaria no señala qué recursos caben contra la nota de suspensión de la calificación prevista el art. 255 de la Ley Hipotecaria, parece que, por el criterio de analogía (art. 6 del C.c.), debe darse a los interesados acceso a los mismos recursos que tendrían en caso de recurrir contra una nota de calificación. A los mismos recursos, sí, pero no a las mismas garantías, por cuanto no es posible la anotación preventiva del art. 96 de la Ley Hipotecaria que como ha quedado razonado en los Fundamentos de derecho anteriores, está vedada por los art. 122 del

Reglamento del impuesto de Transmisiones y 100 del Reglamento del Impuesto de Sucesiones.

Vistos: El art. 9 de la Constitución Española, los art. 54 del TR de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, RD Legislativo 1/1993, de 24 septiembre, art. 122 y 123 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados, RD 828/1995, de 29 mayo, el art. 33 de la Ley del Impuesto de Sucesiones y Donaciones L 29/1987, de 18 diciembre, los art. 99 y 100 del Reglamento del Impuesto de Sucesiones y Donaciones, RD 1629/1991, de 8 noviembre, los art. 18, 19, 96, 254, 255, 258 de la Ley Hipotecaria, el art. 127 del Reglamento Hipotecario, los art. 3 y 6 del C.c, los art. 51, 62 y 63 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, el Decret del Govern de Catalunya de 27 de diciembre de 2006, y la Orden del Departament de Economia i Finances de la Generalitat de Catalunya de 28 de diciembre de 2006, así como la Orden del mismo Departament de Economia i Finances de 23 de febrero de 2007, y las Resoluciones de la DGRN de 1 de marzo de 2006; 31 de enero de 2007, 28 y 29 de septiembre de 2007, y 27 de febrero de 2008 y los anteriores hechos y fundamentos de derecho, resuelvo:

Suspender la calificación del documento hasta que se acredite el pago de los impuestos por él devengados o haberse presentado el documento ante los órganos competentes para la liquidación de dichos impuestos.

Recursos: ...».

La indicada notificación fue enviada el día 12 de mayo de 2008 al Notario autorizante de la escritura de forma telemática con firma electrónica reconocida del funcionario calificador.

II

Frente a dicha comunicación, el Notario interpuso recurso que causó entrada en el Registro de la Propiedad de Mollet del Vallés el 21 de mayo de 2008. El escrito de recurso contiene, entre otras, las siguientes alegaciones del recurrente: a) La Resolución de 27 de marzo de 1935 que se cita en la calificación no es que sea preconstitucional, sino que además es previa a las Leyes Fundamentales del Movimiento. Y, por el contrario, el Registrador no considera aplicable u olvida las Resoluciones de esta Dirección General de los últimos meses que luego se dirá; b) Llama la atención la estructura de la propia nota de calificación, tanto por su extensión como por su contenido («excusatio non petita culpa manifiesta»). A la vista de la misma resulta palmario que el Registrador sabe que no cumple con el mandato de esta Dirección General, y así se infiere cuando hace referencia al artículo 3 del Código Civil por rechazar la interpretación acomodada a la realidad social, la existencia de Resoluciones que según dicho Registrador se ocupan de caso como «obiter dictum» pero no como «ratio decidendi», al artículo 9 de la Constitución para decir que él está sometido a la Ley (y no a este Centro Directivo). Todos los argumentos que cita han sido ya abordados por esta Dirección General, y por cierto en un sentido opuesto al que el Registrador manifiesta, por lo que es sorprendente que al abordar dichas Resoluciones que se exprese que «se redacta la presente nota de suspensión con pleno respeto a la D.G.R.N.»; c) Lamenta tener que interponer este recurso por una cuestión ya resuelta de manera reiterada por este Centro, como resulta de las Resoluciones de 7 y 17 de abril de 2008, de las cuales el Registrador sólo ha aceptado la parte relativa a la forma (hechos, fundamentos de derecho y recurso) pero no el fondo; o dicho de otro modo, sólo acepta como vinculante un cambio estético pero no ético o de materia, y no parece que entre las funciones del Registrador –protegidas según él nada más y nada menos que por el artículo 9 de la Constitución– esté el aceptar la vinculación de las Resoluciones en cuanto a sus requerimientos de forma y garantías, y no acepte su contenido; d) Basta con leer las citadas Resoluciones para que se revoque la nota del Registrador, pues la opinión que le merezca a éste como particular no interesa cuando se trata del ejercicio de una función pública, pues la única que es de tener en cuenta en este acto es la doctrina fijada por esta

Dirección General. No es el Registrador un juez territorial, es un funcionario público sujeto en el ejercicio de su función al principio de jerarquía, al que le compete no sólo exigir el cumplimiento de la Ley, sino también el cumplirla, tal como prometió o juró; e) Con tales calificaciones lo único que se consigue es un alargamiento en los plazos. Ello no protege más a la Hacienda Pública que tiene las mismas garantías; perjudica al interesado al retrasar el acceso al Registro de la Propiedad y perjudica a uno de los principios básicos de la legislación hipotecaria: el de la publicidad; pues la realidad nacida fuera del Registro tarda más en llegar a éste de manera plena, limitando el juego de los artículos 34 y 38 de la Ley Hipotecaria entre otros, olvidando que si alguna razón de ser tiene el Registro es la pronta publicación de la realidad extrarregistral, para que se extienda a todo el mundo las presunciones de veracidad y exactitud que resultan de los asientos registrales.

III

El Registrador emitió su informe el mediante escrito de 29 de mayo de 2008 y remitió el expediente a este Centro Directivo, en el que causó entrada el día 3 de junio. En dicho informe alega que en el presente supuesto no ha existido propiamente calificación registral sino la práctica del asiento de presentación con notificación de la suspensión de la calificación.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 del Código de Comercio; 18, 19 bis, 254, 255, 259, 274, 313, apartados B).k) y C), y 327, párrafo décimo, de la Ley Hipotecaria; 54, 55, 58, 59, 74 y 75 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; artículo 112 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre; 45.I.B).18 y 54 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; 196 y 249 del Reglamento Notarial, y las Resoluciones de 21 de diciembre de 1987, 4 y 5 de mayo y 28 de octubre de 2005; 1 de marzo de 2006; 31 de enero, 23 de abril, 4 de junio, 9, 10, 11 y 12 de julio, 28 y 29 de septiembre de 2007, y 16 de febrero, 7 y 17 de abril, y 21 de mayo de 2008, entre otras.

1. Plantea este recurso una cuestión ya abordada por este Centro Directivo en las Resoluciones que se citan en los «Vistos» de la presente, especialmente las de 7 y 17 de abril y 21 de mayo de 2008, cuya doctrina es la que ha de seguirse ahora para resolverla.

2. En efecto, habrán de tenerse en cuenta dos aspectos: el primero, referido a cuestiones estrictamente formales, y el segundo, relativo al ineludible carácter unitario y global de la calificación.

a) La primera circunstancia que debe resaltarse, dado el contenido del acto recurrido por el cual la Registrador expresa que ha resuelto «suspender la calificación del documento hasta que se acredite el pago de los impuestos por él devengados o haberse presentado el documento ante los órganos competentes para la liquidación de dichos impuestos», es que, como ya ha declarado este Centro Directivo reiteradamente, se trata de un acto que constituye una auténtica calificación susceptible de ser recurrida.

Cualquier otra solución abocaría a una evidente indefensión al interesado en la inscripción, al presentante ex lege –Notario, si se ha presentado telemáticamente el título (artículos 112.1 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y 196 y 249 del Reglamento Notarial)– y a cualquier otro legitimado para recurrir la calificación de un Registrador. Por esencia, en un procedimiento reglado, como es el registral, la decisión del Registrador acerca del destino del título que se presenta debe ser tildado de calificación, pues un mero principio de proscripción de la indefensión obliga a que el acto del funcionario que decide acerca de ese título pueda ser objeto de revisión; y ese acto no puede ser otro sino el de una calificación.

No obstante, en el presente caso el acto impugnado reúne los requisitos formales y de fondo de toda calificación, toda vez que está suficientemente motivado y especifica los medios de impugnación que toda calificación ha de contener.

b) En segundo lugar, y como también tiene declarado este Centro Directivo, a cualquier funcionario público en el ejercicio de su función le está vedado poner de manifiesto en sus actos sólo parcialmente aquellos defectos que impiden acceder a la solicitud u objeto de la pretensión esgrimida por el administrado frente a la Administración. La aplicación de los principios ordenadores del procedimiento administrativo (artículos 74 y ss. de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre), impide que ante dicha solicitud o pretensión se exprese por la Administración en diferentes momentos diversos defectos que imposibilitan acceder a lo solicitado. Si así fuera, el administrado estaría ante una situación de indefensión de facto, pues creyendo que no existe ningún obstáculo añadido para acceder a su solicitud, se encontraría que la misma es rechazada en diversos momentos por distintas causas.

Por tal razón, el artículo 74.1 de la Ley 30/1992 establece que el procedimiento administrativo queda sometido al principio de celeridad, añadiendo en lógica conclusión el artículo 75.1 del mismo texto que deberán acordarse «en un solo acto todos los trámites que, por su naturaleza, admitan una impulsión simultánea y no sea obligado su cumplimiento sucesivo».

La aplicación al procedimiento registral de ambos principios, comunes a cualquier procedimiento administrativo, impide admitir, como ya ha expresado esta Dirección General, la existencia de calificaciones sin una forma adecuada o sucesivas, pues en tal caso se estaría incumpliendo ambos principios, con grave quebranto de una mínima y elemental garantía del administrado, esto es, el conocimiento tempestivo e íntegro de las causas por las que un órgano administrativo adopta una decisión; en el caso analizado, la calificación de un título que se presenta a inscripción.

Por ello los artículos 254 y, esencialmente, el 255 de la Ley Hipotecaria deben interpretarse en un sentido favorable al administrado, lo que impide que puedan ser admitidas calificaciones como la ahora recurrida, pues implicaría, sin más, que cuando nuevamente se presente el título acompañado de la autoliquidación y pago o declaración de no sujeción o exención, sería cuando el Registrador lo calificaría, pudiendo esgrimir nuevos defectos que, perfectamente, puede hacer valer al tiempo de su presentación. Lo expuesto, asimismo, beneficia la agilidad del tráfico y su seguridad pues el otorgante del título o cualquier interesado en su inscripción podrá conocer la totalidad de los defectos que afectan a éste, sin necesidad de esperar a nuevas y sucesivas decisiones del funcionario calificador. De ese modo, y para el supuesto de que el legitimado activamente discrepara de la decisión adoptada, podría recurrirla en momento oportuno imprimiendo al tráfico la necesaria agilidad sin merma o afección a las causas que fundan los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria.

Esta fue la razón que llevó a este Centro Directivo a afirmar en su Resolución de 1 de marzo de 2006 la imposibilidad de que el Registrador esgrimiera en una primera calificación la falta de liquidación del título presentado a inscripción ex artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, para calificar de modo ulterior aduciendo otros defectos del mismo título una vez subsanado ése.

Y por idéntica razón en la Resolución de 31 de enero de 2007, tras recordar en qué consistieron las reformas introducidas en el procedimiento registral por las Leyes 24/2001, de 27 de diciembre, y 24/2005, de 18 de noviembre, se afirmaba que «el carácter unitario que ha de tener la calificación (cfr. artículos 258.5 de la Ley Hipotecaria y 127 de su Reglamento), según la doctrina reiterada de esta Dirección General, exige que se incluyan en ella todos los defectos existentes en el documento, por lo que no es admisible someter dicho título a sucesivas calificaciones parciales, de suerte que apreciado un defecto (aunque sea la falta de liquidación fiscal al amparo de lo previsto en los artículos 254 y 255 del Reglamento Hipotecario –cfr. Resolución de 1 de marzo de 2006–) no se entre en el examen de la posible existencia de otros en tanto aquel no sea subsanado».

La precedente tesis, además, en modo alguno contraría la finalidad que subyace a los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, pues –con independencia de que tuviera un origen determinado cuando la Administración no contaba con los medios técnicos actuales–, lo cierto es que al día de hoy la aplicación de los preceptos de la Ley 30/1992 y de las

reformas introducidas en el procedimiento registral exigen que tales artículos se interpreten sistemáticamente, no pudiendo admitirse una interpretación excesiva e infundadamente literalista que ampare un perjuicio para el interesado. Así, la mencionada interpretación de este Centro Directivo, por una parte puede considerarse también ajustada en lo esencial a la propia letra del precepto, si se entiende que, realmente, lo que proscribía el artículo 255 de la Ley Hipotecaria es la calificación que comporta la instantánea inscripción, es decir la denominada calificación positiva (que se trata de una actividad intelectual que no tiene reflejo alguno separado de la inscripción y, por ende, fuera del supuesto de la que realiza el Registrador sustituto ex artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, sólo puede expresarse mediante la práctica del asiento y la extensión de la nota de despacho al pie del título conforme al párrafo primero de este último precepto citado). Y es que dicha norma establece que «se suspenderá la calificación y la inscripción...», mientras que si pretendiera suspender toda calificación, incluida la negativa, sobraría la referencia cumulativa a la inscripción. Pero, además, esta conclusión es la que ineluctablemente resulta de una interpretación teleológica de la norma y de una aplicación de la misma conforme a las actuales exigencias de la realidad social a las que atienden también otras normas legales recientes.

Lo expuesto queda corroborado asimismo, si se atiende a la finalidad perseguida por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, al introducir las nuevas tecnologías en el quehacer diario de las notarías y de los registros. La razón de esa notable modificación fue agilizar el trámite registral y la actuación notarial sin modificar su esencia. Así, y como es conocido, se regula el procedimiento de presentación telemática y el acceso telemático al contenido de los Libros. Igualmente, se pretendió de ese modo conocer adecuadamente los plazos de calificación exigiendo así su cumplimiento y, en su caso, las consecuencias de su incumplimiento [responsabilidad disciplinaria; en su caso, civil y de reducción de honorarios (artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 18 del Código de Comercio)].

Por ello, no puede admitirse la existencia de calificaciones sucesivas negativas del mismo documento, cuando en un solo trámite pueden exponerse todos los defectos del mismo (artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y 74 y 75 de la Ley 30/1992), y, además, implicarían un perjuicio real para la viabilidad del procedimiento de presentación telemática de títulos, en clara contradicción con el fundamento de las últimas modificaciones introducidas en la Ley Hipotecaria.

En suma, el Registrador debe al tiempo de la presentación del título, y aun cuando no se le hubiera acreditado el pago del impuesto, exponer la totalidad de los defectos que aquejen al título y que impidan su inscripción. Por ello la suspensión del plazo de calificación e inscripción ex artículo 255 de la Ley Hipotecaria, por las razones expuestas, no puede interpretarse en el sentido de admitir diversas calificaciones, una para poner simplemente de manifiesto la ausencia de la acreditación del pago, no sujeción o exención del impuesto y otra para, posteriormente, examinar o calificar el título y, en su caso, expresar defectos que ya en ese momento anterior pudieron ser puestos de relieve en aras del carácter unitario de la calificación. La interpretación que ha de darse a tal precepto es la ya expuesta con reiteración por esta Dirección General, esto es, la que lleva a no practicar la inscripción del título pero expresar en una única calificación que cumpla con los requisitos exigidos por el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria la totalidad de los defectos que se achaquen a dicho título. De ese modo, se cumple con la finalidad de los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, en garantía de las diferentes Haciendas Públicas y, del mismo modo, no se perjudica al interesado en la inscripción que conocerá todos los posibles defectos que se aleguen como obstáculo de la inscripción del título, dotando al procedimiento registral de la necesaria garantía, agilidad y celeridad.

3. Por último, respecto de la necesidad de liquidación del impuesto correspondiente a que alude la calificación impugnada, es cierto que el artículo 254 de la Ley Hipotecaria exige para la práctica de los asientos en el Registro de la Propiedad la previa justificación del pago de los impuestos que graviten sobre el acto o contrato cuya inscripción se pretenda. Pero, como ya señalara la Resolución de este Centro Directivo de 21 de diciembre de 1987 y han recordado recientemente las de 23 de abril y 9, 10, 11, y de julio de 2007, así como las de 16 de febrero y 7 y 17 de abril de 2008, la adecuada interpretación de este

precepto implica que el Registrador, ante cualquier operación jurídica cuya registración se solicite, ha de decidir también si se halla sujeta o no a impuestos. La valoración que haga de este último aspecto no será definitiva en el plano fiscal, pues no le corresponde en cuanto tal la competencia liquidadora respecto de los diversos tributos; sin embargo, será suficiente bien para acceder, en caso afirmativo, a la inscripción sin necesidad de que la Administración Tributaria 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. Entender el precepto debatido de otro modo, esto es, afirmar que el Registrador, al solo efecto de decidir la inscripción, no puede apreciar por sí la no sujeción fiscal del acto inscribible, supondrá una multiplicación injustificada de los trámites pertinentes para el adecuado desenvolvimiento de la actividad jurídica registral, toda vez que habría de suspenderse el despacho de cualquier documento principal o complementario, en tanto no apareciese debidamente justificado el pago, la exención, prescripción o no sujeción respecto de todos y cada uno de los Impuestos existentes en el sistema tributario vigente.

En el supuesto de hecho que ha motivado este recurso, hay base más que suficiente para estimar aplicable a la carta de pago y solicitud de cancelación de hipoteca documentadas en la escritura la exención prevista en el artículo 45.I.B).18 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y entra dentro de las facultades calificadoras generales del Registrador el apreciarla de oficio. Este es el criterio tradicionalmente sostenido, pues también esta Dirección General consideró apreciable de oficio la no sujeción (sin necesidad de aportar nota fiscal) respecto de las anotaciones de embargo en causa criminal u otras en las que la no sujeción fuera claramente apreciable. Lo contrario sería -como se ha dicho- entorpecer injustificadamente la necesaria agilidad en la contratación inmobiliaria y mercantil, y supondría reducir la función registral calificadora a una actuación puramente mecánica.

4. Finalmente, debe tenerse en cuenta que, como alega el recurrente, la cuestión planteada por la calificación impugnada es idéntica a la resuelta por este Centro en las Resoluciones antes citadas, por lo que la rotundidad y claridad de la doctrina en ellas contenida eran suficientes para que el Registrador hubiera inscrito el título calificado, habida cuenta de la vinculación de todos los Registradores al contenido de las resoluciones de este Centro Directivo cuando por ellas se estiman recursos frente a la calificación, mientras no se anulen por los Tribunales mediante sentencia firme (artículo 327, párrafo décimo, de la Ley Hipotecaria), vinculación que no es sino una consecuencia primaria, directa y lógica del principio de jerarquía que ordena cualquier organización administrativa.

Por ello, debe recordarse al Registrador la obligación que tiene de dar estricto y escrupuloso cumplimiento a la referida norma del artículo 327 de la Ley Hipotecaria; advertencia ésta que se estima procedente habida cuenta de las consecuencias del incumplimiento pudieran derivarse en el plano disciplinario -cfr. artículo 313, apartados B), k) y C), de la Ley Hipotecaria-.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación del Registrador.

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, 13 de marzo de 2009.-La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.