

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**18881** *Resolución de 29 de octubre de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por un notario de Soria contra la negativa de la registradora de la propiedad de Vinaròs a calificar una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don José Manuel Benítez Bernabé, notario de Soria, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Vinaròs, doña María del Rosario Marín Padilla, a calificar una escritura de compraventa.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada por el notario de Soria, don Manuel Benítez Bernabé, autorizada el día 28 de julio de 2011, con el numero 1391 de su protocolo, se otorgó escritura de compraventa por doña G. G. G. a favor de la entidad «Acualandia, S.A.», de la que se expidió copia electrónica y fue remitida la misma por vía telemática al Registro de Vinaròs, que posteriormente fue presentado el documento por la sociedad adquiriente mediante copia autorizada ordinaria. Todo fue realizado en cumplimiento de los plazos correspondientes.

##### II

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Vinaròs el día 28 de julio de 2011 y fue objeto de suspensión de calificación en los términos siguientes: «Comunicación de la Suspensión de la Calificación Registro de la Propiedad de Vinaròs N° Entrada: 3269 N° Protocolo: 1391 / 2011 Se suspende la calificación del referido documento, de conformidad con los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, por lo que el cómputo del plazo legal de calificación registral (y en su caso inscripción) a que se refiere el art 18 no comenzará hasta que se acrediten los extremos fiscales señalados. Lo anterior tiene su fundamento en los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, que dicen lo siguiente: Artículo 254 LH: «Ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieron por las leyes, si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir». Artículo 255 LH: «No obstante lo previsto en el artículo anterior, podrá extenderse el asiento de presentación antes de que se verifique el pago del impuesto; mas, en tal caso, se suspenderá la calificación y la inscripción u operación solicitada y se devolverá el título al que lo haya presentado, a fin de que se satisfaga dicho impuesto... ». Y asimismo se fundamenta en los artículos 51, 54 y 55 del texto refundido de la Ley de 24 de septiembre de 1993, reguladora del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Así como los artículos 99, 122 y 123 del Reglamento del mismo Impuesto de 29 de mayo de 1995. En cuanto al Impuesto de Sucesiones y Donaciones regulado por la Ley de 18 de diciembre de 1987, el fundamento está en su artículo 33. La presente comunicación no produce prórroga del asiento de presentación, ni cabe solicitud de anotación preventiva por defecto subsanable. Contra el presente cierre registral, la normativa que lo impone no prevé expresamente recurso alguno (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por María Rosario Marín Padilla registrador/a de Registro Propiedad de Vinaroz a día tres de Agosto del año dos mil once».

## III

Mediante escrito, que causó entrada en el referido Registro el día 5 de agosto de 2011, don José Manuel Benítez Bernabé, notario de Soria, presentó recurso ante este Centro Directivo, en el que se alega entre otras cosas, lo siguiente:

Primero.

Que la nota recurrida, en cuanto a número de entrada y número de asiento provisional, infringe el criterio establecido en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de junio de 2007, por estar firmados ambos por «El Registro de la Propiedad de Vinaroz».

Segundo.

En cuanto a la suspensión de la calificación por no acreditarse la falta de liquidación de impuesto, la nota recurrida incide en el mismo caso contemplado en diversas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, como las de 31 de enero de 2007, 16 de febrero de 2008 y 13 de marzo de 2009. Este criterio no sólo no ha sido superado por Resoluciones posteriores, sino que, al contrario, ha sido confirmado por las mismas. Véase la Resolución de 27 de abril de 2011.

Tercero.

En la nota de calificación se indica que «contra el presente cierre registral, la normativa que lo impone no prevé expresamente recurso alguno». Pues bien, ello vulnera el criterio establecido en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de marzo de 2009.

Cuarto.

Todo lo anterior conlleva infracción de lo establecido en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, cuando dice que «Publicada en el Boletín Oficial del Estado la resolución expresa por la que se estime el recurso, tendrá carácter vinculante para todos los Registros mientras no se anule por los Tribunales»; infracción de lo dispuesto en el artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria, que señala que «La calificación del registrador, en orden a la práctica de la inscripción del derecho, acto o hecho jurídico, y del contenido de los asientos registrales, deberá ser global y unitaria; e infracción de lo establecido en el artículo 127 del Reglamento Hipotecario, que señala el principio general de que «El Registrador deberá incluir en la calificación todos los motivos por los cuales proceda la suspensión o denegación del asiento solicitado», regulando después las consecuencias del incumplimiento. Por último, y de otra parte, infracción de lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, por remisión, e infracción de lo dispuesto en el artículo 58 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento Administrativo Común.

## IV

Mediante escrito con fecha de 17 de agosto de 2011, la registradora de la Propiedad, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 18 del Código de Comercio; 18, 19 bis, 254, 255, 258.5, 259, 274, 322, 325 y 327 de la Ley Hipotecaria; 107 y 127 del Reglamento Hipotecario; 54, 55, 58, 59, 74, 75 y 107 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 54, 55 y 56 de la

Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; 122 y 123 del Reglamento del Impuesto de transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; 112 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 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 esta Dirección General de 21 de diciembre de 1987, 21 de mayo de 1990, 29 de diciembre de 1992, 5 de mayo de 1994, 5 de febrero de 1996, 23 de julio de 1998, 5 de noviembre de 2003, 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 y 28 y 29 de septiembre de 2007, 21 de mayo de 2008, 13 de marzo de 2009, y 27 de abril de 2011, entre otras.

1. En el presente supuesto, la registradora suspende la calificación de una escritura de compraventa –presentada telemáticamente en el Registro, además de físicamente por la parte compradora– alegando que no se ha liquidado el impuesto correspondiente.

Se plantea una cuestión, la de la suspensión de la calificación por falta de acreditación del pago del impuesto correspondiente, ya abordada por este Centro Directivo (cfr. las Resoluciones que se citan en los «Vistos» de la presente), lo que no impide que deban realizarse ciertas precisiones sobre algunos aspectos planteados en el presente recurso, en especial la de si la nota debe reunir la indicación de vía administrativa, la expresión de los recursos que procedan y el órgano ante el que hubieran de presentarse así como los plazos para su interposición.

2. Respecto a la cuestión objeto del recurso, suspensión de la calificación por falta de acreditación de la liquidación del impuesto, ya ha sido reiteradamente resuelta por este Centro Directivo. En todo caso, la suspensión de la calificación por esta causa constituye una decisión de la registradora y como tal acto es susceptible de impugnación mediante el recurso que se ha interpuesto, por lo que debe mencionarse en la nota, la correspondiente explicación de los recursos que procedan, así como el órgano ante el que hubieren de presentarse y los plazos para el ejercicio de su derecho.

Así pues, aun cuando no pueda entenderse que, en puridad, comporte una calificación de un defecto relativo a la legalidad de la forma extrínseca del título, a la capacidad de los otorgantes o a la validez del acto dispositivo contenido en el mismo (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria), lo cierto es que se trata de una decisión de la registradora acerca del destino del título que se presenta a inscripción, por lo que un mero principio de proscripción de la indefensión obliga a que este acto pueda ser objeto de revisión. Por el contrario, si se entendiera que se trata de una mera advertencia o notificación de la suspensión –por imperativo legal– del plazo para calificar dicho título, podría ocasionar la situación de indefensión por el simple hecho de que la registradora, por error o inadvertencia, opusiera para realizar la calificación (y lo mismo podría decirse respecto de la suspensión de la inscripción) que no se acredita el pago del impuesto o la presentación a liquidación tributaria del título, a pesar de que en el supuesto concreto se acompañara el documento correspondiente que, en su caso, fuera suficiente para justificar debidamente dicho pago o presentación.

Este criterio es el que ha mantenido reiteradamente esta Dirección General, no sólo en las resoluciones más recientes, sino numerosas ocasiones anteriores (cfr., por todas, la de 21 de diciembre de 1987, en un supuesto de suspensión de la calificación). Por ello, el acto impugnado debería reunir los requisitos formales que debe tener toda decisión de la registradora sobre el rechazo de la operación solicitada respecto del título presentado a inscripción, con especificación de los medios de impugnación.

3. En segundo lugar, debe determinarse si la referencia contenida en el artículo 255 de la Ley Hipotecaria a la suspensión de «la calificación y la inscripción u operación solicitada», para el caso de falta de pago del impuesto, impide que, presentado el título a inscripción, la registradora haga constar no sólo el rechazo a la inscripción por dicho motivo de índole tributaria sino cualquier otro defecto que considere obstativo a la misma.

Según la referida doctrina de esta Dirección General, 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 decisiones como la ahora recurrida, que se limita suspender la calificación, pues implicaría, sin más, que cuando nuevamente se presentara el título acompañado de la autoliquidación y pago o declaración de no sujeción o exención, la registradora lo calificaría, pudiendo esgrimir 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 podrán conocer la totalidad de los defectos que afectan a éste, sin necesidad de esperar a nuevas y sucesivas decisiones de la registradora. 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 (con criterio reiterado en otras posteriores) la imposibilidad de que el registrador esgrimiera en una primera calificación la falta de liquidación del título presentado a inscripción con base en los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, para calificar de modo ulterior aduciendo otros defectos del mismo título.

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. artículo 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 de la Ley Hipotecaria –cfr. Resolución de 1 de marzo de 2006–) no se entre en el examen de la posible existencia de otros en tanto aquél 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 actualmente 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 literal 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, por lo que 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 se desprende claramente 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 procedimiento registral y la actuación notarial sin modificar su esencia. Así, se regula el procedimiento de presentación telemática y el acceso telemático al contenido de los libros del Registro.

Por ello, no puede admitirse la inicial suspensión de la calificación con posibilidad de una ulterior calificación negativa del mismo documento, cuando en un solo trámite pueden exponerse todos los obstáculos que impidan su inscripción (artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, y 74 y 75 de la Ley 30/1992). Y es que, además, implicaría 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, la interpretación que ha de darse al artículo 255 de la Ley Hipotecaria es la ya expuesta con reiteración por esta Dirección General, esto es, la que debe conducir a la registradora a rechazar la práctica de la inscripción del título pero expresando en una única calificación que cumpla con los requisitos exigidos por el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria la totalidad de los obstáculos o defectos que impidan la inscripción de dicho título. Se cumple así con la finalidad de los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, en garantía de las diferentes Administraciones Tributarias y, del mismo modo, no se perjudica al interesado en la inscripción que conocerá todos los posibles obstáculos que impidan la inscripción del título, dotando al procedimiento registral de la necesaria garantía, agilidad y celeridad.

Debe recordarse, en fin, que este ha sido el criterio tradicionalmente adoptado por este Centro Directivo en las numerosas ocasiones en que se ha examinado supuestos en que, además de la falta de liquidación tributaria se han opuesto simultáneamente otros defectos impeditivos de la inscripción (cfr., entre las más antiguas, las Resoluciones de 18 de mayo y 29 de diciembre de 1992, 4 de mayo de 1994 y 23 de julio de 1998). Y la más reciente de 27 de abril de 2011 que glosa y confirma esta doctrina.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de la registradora en los términos que resultan de 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, de octubre de 2011.

Madrid, 29 de octubre de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz.