

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 1584** *Resolución de 10 de enero de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Felanitx n.º 2, por la que se suspendió la calificación de una solicitud de cancelación de una condición resolutoria.*

En el recurso interpuesto por don Jesús María Morote Mendoza, notario de Palma de Mallorca, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Felanitx número 2, don Álvaro Lázaro Martínez, por la que se suspendió la calificación de una solicitud de cancelación de una condición resolutoria.

Hechos

I

Mediante instancia, suscrita el día 23 de agosto de 2018 por don A. M. R. C., en representación de la entidad «Hotel Cabrera S.A.», se solicitó la cancelación de la condición resolutoria establecida en garantía del pago del precio aplazado de determinada compraventa, cancelable entre otros medios «(...) mediante la escritura de carta de pago, la protocolización notarial del certificado emitido por la entidad bancaria, o haciendo constar lo que antecede por acta notarial de manifestación, podrá pedirse unilateralmente la cancelación de la condición resolutoria, para cuyo caso, y desde ahora, prestan ambas partes su consentimiento (...)».

Se acompañaba a la instancia escritura autorizada por el notario de Palma de Mallorca, don Jesús María Morote Mendoza, el día 23 de agosto de 2018, con el número 755 de protocolo, en el que doña M. P. B. F. otorgó carta de pago de la totalidad de precio aplazado.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Felanitx número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado en este Registro bajo el asiento 2408 del diario 68, instancia suscrita el 23 de agosto de 2018 solicitando la cancelación de la condición resolutoria que en la misma se indica, acompañada de testimonio de la escritura autorizada el 23 de agosto de 2018 por el Notario de Palma Don Jesús María Morote Mendoza, 755 de protocolo, testimonio expedido por el mismo fedatario con fecha 28 de agosto de 2018, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, y tras examinar el contenido de los asientos del Registro, suspende la calificación de los documentos presentados por no acreditarse en ninguno de ellos el pago del impuesto, la no sujeción o la exención de los mismos, puesto que de la diligencia de pago y presentación de la «Agencia Tributaria de les Illes Balears» con localizador 6002819856853 aportada, al tratarse de una instancia privada no puede identificarse que se trate del documento cuya cancelación se pretende.»

Dicha calificación negativa se basa en el precedente hecho y el siguiente fundamento de derecho:

Artículo 254 de la Ley Hipotecaria:

“1. 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.”

Acuerdo:

En vista del citado hecho y fundamento de derecho se suspende la calificación del precedente título.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo señalado en el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente nota de calificación (...)

Y para que conste, expido la presente en Felanitx, trece de septiembre de dos mil dieciocho (firma ilegible).»

Solicitada al registrador por don Jesús María Morote Mendoza, notario de Palma de Mallorca, aclaración de la calificación sobre el posible concepto impositivo al que se refería en la misma, el día 25 de septiembre de 2018, el registrador emitió la correspondiente aclaración, indicando que se trataba de la modalidad de Actos Jurídicos Documentados, Documentos Notariales, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; y que pedía simplemente que se acreditase que, tanto la escritura de carta de pago, como la solicitud de la cancelación de la condición resolutoria, tuviesen el pertinente sello de la autoridad fiscal competente, lo que implicaría que la misma tiene conocimiento de este acto con posibles consecuencias tributarias.

III

Contra la anterior nota de calificación, don Jesús María Morote Mendoza, notario de Palma de Mallorca, interpuso recurso el día 11 de octubre de 2018 en el que alegaba lo siguiente:

«A) Hechos.

a) Documento calificado. Instancia presentada por la recurrente “Hotel Cabrera S.A.” el día 22 de agosto de 2018. En ella se solicitaba del Registrador que cancelase una condición resolutoria inscrita en la finca registral número 5025 de Ses Salines, de titularidad de la propia recurrente.

b) Presentación. La instancia fue presentada en el Registro de la Propiedad de Felanitx número 2, asiento de presentación 2408 del diario 68.

c) Nota de calificación. El documento fue calificado con fecha 13 de septiembre de 2018, notificada la calificación al representante, el día 14 de septiembre al representante de la solicitante, mediante correo electrónico, aunque sin firma electrónica reconocida, aduciendo el siguiente defecto: “no acreditarse en ninguno de ellos [los documentos presentados] el pago del impuesto, la no sujeción o la exención de los mismos”.

Presentando grandes dudas la identificación del posible concepto impositivo que pudiera gravar el negocio jurídico contenido en la instancia presentada en el Registro, dada la variada tipología de los hechos imposables del impuesto indicado, se solicitó aclaración al Registrador sobre el posible concepto impositivo al que se refería en su nota de calificación.

Con fecha 25 de septiembre, el Registrador emitió la correspondiente aclaración, indicando que se trataba de la modalidad de Actos Jurídicos Documentados,

Documentos Notariales, del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

B) Fundamentos de Derecho

Único. Aclarado que el Impuesto de que se trata es el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en su modalidad de Actos Jurídicos Documentados, Documentos Notariales, debe hacerse notar ante todo que respecto de dicho Tributo se presentó en la Agencia Tributaria de Illes Balears (ATIB), con localizador 6002819856853, una declaración a dicho órgano tributario, y el justificante de dicha presentación se presentó en el Registro de la Propiedad, a los efectos de acreditar el conocimiento de la Administración Tributaria del documento cuya inscripción se pretende.

Todo eso es reconocido por el Registrador en su calificación aquí objeto de recurso, por lo que lo que en realidad alega el Registrador es que, "al tratarse de una instancia privada no puede identificarse que se trate del documento cuya cancelación se pretende".

Ciertamente, al carecer el documento de un número de protocolo notarial, por tratarse de una instancia privada, no hay referencia en el modelo tributario a ningún número indubitado de protocolo que identifique el documento. Pero hay datos suficientes en el modelo tributario cuya copia se presentó en el Registro sobre el sujeto pasivo, el importe de la operación y la cercanía de fechas, que serían suficiente para deducir que la declaración tributaria se corresponde exactamente con el documento cuya inscripción se pretende.

Pero aunque no fuera así, y el Registrador albergara dudas sobre esa correspondencia, debe tenerse en cuenta que el procedimiento utilizado para la comunicación a la ATIB ha sido el de presentación por vía telemática regulado en la Orden del Consejero de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 2009, por la que se regula el procedimiento de pago y presentación de documentación con trascendencia tributaria por vía telemática y se crea el Tablón de anuncios electrónico de la Agencia Tributaria de las Illes Balears ("BOIB" núm. 191, de 31 de diciembre de 2009).

Por tanto, resulta de aplicación el artículo 10 de dicha disposición:

"Comprobación telemática por los registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles del pago y la presentación

Los usuarios que tengan la condición de registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles podrán comprobar a los efectos meramente informativos el pago y la presentación realizados por vía telemática mediante el establecimiento de un servicio web de consulta con la estructura establecida en el anexo 4 de esta orden o mediante una aplicación accesible a los registradores en el Portal de la ATIB de consulta y descarga de las diligencias de puso y presentación y de la documentación correspondiente".

Así pues, el Registrador tiene acceso, porque la ATIB está obligada a dárselo, tanto a la diligencia de presentación como a «la documentación correspondiente». Por tanto, puede consultar estos extremos y, en consecuencia no es ajustada a Derecho la suspensión practicada, por la inactividad del propio Registrador, que no ha realizado las comprobaciones que le corresponden, según la normativa aplicable.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo mediante escrito de fecha 18 de octubre de 2018.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 19 bis, 82, 254 y 255 de la Ley Hipotecaria; 10 de la Orden del Consejero de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 2009, por la que se regula el procedimiento de pago y presentación de documentación con trascendencia tributaria por vía telemática y se crea el Tablón de anuncios electrónico de la Agencia Tributaria de las Illes Balears, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de diciembre de 1987, 23 de abril de 2007, 27 de abril y 29 de octubre de 2011, 11 de junio de 2012, 23 de abril, 3 y 10 de octubre y 27 de noviembre de 2014, 9 de abril, 5 de marzo, 17 de julio y 28 de agosto de 2015, 7 de enero, 18 de febrero, 12 de septiembre y 3 de octubre de 2016, 20 de octubre de 2017 y 11 de mayo de 2018.

1. En el caso al que se refiere este expediente el título presentado a inscripción es una instancia privada en la que se solicita la cancelación de una condición resolutoria en garantía de precio aplazado de determinada compraventa, aportándose escritura de carta de pago del precio aplazado.

El registrador suspende la calificación de dicho título, con cita del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, porque, a su juicio, no se acredita que tanto la escritura de carta de pago como la solicitud de cancelación de la condición resolutoria tengan el pertinente sello de la autoridad fiscal competente.

2. Son numerosas las ocasiones en las que este Centro Directivo (vid. Resoluciones recogidas en los «Vistos») ha analizado el alcance del denominado cierre registral por no acreditar el cumplimiento de las obligaciones fiscales, tanto en relación con los Impuestos de Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados y de Sucesiones y Donaciones, como respecto al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. El artículo 254.1 de la Ley Hipotecaria dispone 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 pretenda inscribir».

Respecto de este cierre registral, el artículo 255, párrafo primero, de la misma Ley 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; 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». En consecuencia, la falta de acreditación de la liquidación del impuesto referido supone el cierre del Registro (salvo en lo relativo a la práctica del asiento de presentación) y la suspensión de la calificación del documento.

3. Según la doctrina reiterada por este Centro Directivo, 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 sujeta 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 aquel consideró aplicable, de modo que el registrador, al sólo 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 e indubitada 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 de la sujeción o no al impuesto de ciertos actos contenidos en el documento presentado a inscripción 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, debe 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, autonómicos– los que podrán manifestarse sobre ello al recibir la comunicación impuesta por ley, sin que corresponda a esta Dirección General 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.

4. En el presente caso el registrador se limita a expresar que no se acredita si la diligencia de presentación a Administración Tributaria incorporada a la escritura de carta de pago se corresponde con la instancia privada solicitando la cancelación de la condición resolutoria.

Esta objeción no puede ser mantenida, pues, como afirma el notario recurrente, el artículo 10 de la Orden del Consejero de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 2009, por la que se regula el procedimiento de pago y presentación de documentación con trascendencia tributaria por vía telemática y se crea el Tablón de anuncios electrónico de la Agencia Tributaria de las Illes Balears, señala que «los usuarios que tengan la condición de registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles podrán comprobar a los efectos meramente informativos el pago y la presentación realizados por vía telemática mediante el establecimiento de un servicio web de consulta con la estructura establecida en el anexo 4 de esta orden o mediante una aplicación accesible a los registradores en el Portal de la ATIB de consulta y descarga de las diligencias de pago y presentación y de la documentación correspondiente».

Así, este Centro Directivo ha tenido la ocasión de pronunciarse en numerosas ocasiones sobre la existencia de un conjunto de deberes de coordinación, colaboración e interrelación entre diferentes administraciones que eviten dilaciones o duplicidades para los administrados, dentro de las cuales los registradores se incluyen.

Además, como señalara la Resolución de 11 de junio de 2012 mediante una comunicación directa entre el Registro y otros registros públicos, el recurso podría evitarse, y con ello las consiguientes molestias a los usuarios, si el registrador antes de poner la nota, hubiese consultado directamente la información concerniente y se procurase los datos que sean necesarios para practicar la inscripción por cuanto le resultan fácilmente accesibles. Y la Resolución de 9 de abril de 2015 puso de relieve que «de esta manera el registrador debe favorecer la práctica de la inscripción, siempre que se cumplan todos los demás requisitos del procedimiento registral, tales como rogación, legalidad y especialidad, dentro de sus límites naturales y proporcionales. Como bien ha quedado expuesto por este Centro Directivo, el registrador en su calificación puede e incluso debe consultar los registros jurídicos o administrativos existentes a su alcance para asegurar la legalidad y validez de los actos susceptibles de inscripción, y esta actuación no debe servir solo para controlar la correcta actuación o la adecuada intervención de un representante o la vigencia de su poder, la situación de un inmueble o sus construcciones, sino también para poder comprobar la adecuación de un documento cuya existencia es solo presunta al haberse incorporado por medio de una fotocopia, a los efectos de favorecer y facilitar la inscripción». El registrador puede obtener datos necesarios para la inscripción en tanto los mismos resultan de organismos oficiales a los que aquél puede acceder directamente, no sólo para lograr mayor acierto en la calificación, sino también para liberar a los interesados de presentar documentos que

puede obtener directamente cuando ello le sea factible sin paralizar el procedimiento registral (cfr. Resoluciones de 9 de abril y 17 de julio de 2015 y 3 de octubre de 2016).

Por todo ello el defecto, tal y como se ha formula, no puede mantenerse, ya que el registrador debería haber comprobado en el portal de la Agencia Tributaria de las Illes Balears la correspondiente diligencia de presentación del documento en la oficina tributaria competente.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

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

Madrid, 10 de enero de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.