

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

6095 *Resolución de 13 de marzo de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Javier Delgado Pérez-Íñigo, notario de Soria, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Oliva, a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por don Javier Delgado Pérez-Íñigo, notario de Soria, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Oliva, doña María Rosa Navarro Díez, a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca.

Hechos**I**

Mediante escritura autorizada por el notario de Soria don Javier Delgado Pérez-Íñigo el 5 de mayo de 2008, determinado representante de la Caja Rural de Soria manifestó que dicha entidad había sido reintegrada del capital e intereses de un préstamo y solicitó la cancelación de la hipoteca que lo garantizaba.

Dicha escritura fue presentada telemáticamente el mismo día de su autorización en el Registro de la Propiedad de Oliva, y fue objeto de la siguiente calificación:

«... N.º entrada: 1815.
N.º protocolo: 1064/2008...
Registro de la Propiedad de Oliva...
Notificación de suspensión de calificación.

El documento referenciado ha sido presentado en el Libro Diario de este Registro, pero no se acredita el pago del impuesto que grava el acto o contrato contenido en el mismo; por ello, el registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen del documento indicado, ha resuelto con esta fecha suspender la calificación y la inscripción u operación solicitada mientras no se justifique el pago dicho.

Lo anterior tiene su fundamento en los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, que dice 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.

Se hace constar que esta notificación no produce la prórroga del plazo de vigencia del asiento de presentación.

Oliva, a 5 de mayo de 2008.
La registradora de la Propiedad. Fdo. María Rosa Navarro Díez».

La indicada notificación fue enviada el día 6 de mayo de 2008 al notario autorizante de la escritura de forma telemática con firma electrónica reconocida de la funcionaria calificadora.

II

Frente a dicha comunicación, el notario interpuso recurso que causó entrada en el Registro de la Propiedad de Oliva el 8 de mayo de 2008. El escrito de recurso contiene, entre otras, las siguientes alegaciones del recurrente: a) La nota recurrida infringe lo establecido en Resoluciones de esta Dirección General de 4 de junio y 31 de enero de 2007, así como la de 16 de febrero de 2008 (que se transcriben parcialmente); b) Como consecuencia de lo anterior, infringe lo establecido en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria sobre el carácter vinculante de las resoluciones expresas por las que se estime el recurso; también, infringe el artículo 258.5 de la misma Ley sobre el carácter global y unitario de la calificación registral, así como 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»; c) Por último infringe lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, que señala que la notificación de la calificación negativa ha de sujetarse a lo dispuesto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, e infringe lo dispuesto en el artículo 58 de la referida Ley 30/1992, que establece que toda notificación, y por tanto también la calificación registral, «deberá contener el texto íntegro de la resolución, con indicación de si es o no definitivo en la vía administrativa, la expresión de los recursos que procedan, órgano ante el que hubieran de presentarse y plazo para interponerlos».

III

La registradora emitió su informe mediante escrito de 12 de mayo de 2008 y remitió el expediente a este centro directivo, en el que causó entrada el día 20 del mismo mes. En dicho informe alega que en el presente supuesto no ha existido propiamente calificación registral sino un acto previo, como es la notificación fehaciente del asiento de presentación que no puede ser objeto de recurso.

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 registradora expresa que ha resuelto «suspender la calificación y la inscripción u operación solicitada...» por no acreditarse el pago del impuesto correspondiente, es

que, como ya ha declarado este centro directivo reiteradamente, se trata de un acto que constituye una auténtica calificación susceptible de ser recurrida. Cuestión distinta es que ésta adolezca de defectos formales o sustantivos.

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.

Lo anterior tiene una especial trascendencia en el supuesto analizado, pues la registradora denomina a su escrito como «Notificación de suspensión de calificación», si bien añade –con referencia a los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria– que suspende la calificación y la inscripción, cuando en realidad ese acto es una verdadera calificación que está huérfana de los mínimos elementos exigidos por la Ley (párrafo segundo del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria).

Comenzando por el primero de los requisitos, la calificación –la notificación de su decisión de suspender la calificación e inscripción del título– carece de una motivación suficiente. Este Centro Directivo –cfr., por todas, las Resoluciones de 4 de mayo y 28 de octubre de 2005 y las citadas en su vistos– ya ha tenido ocasión de analizar la razón de ser e importancia de la motivación; los requisitos mínimos de la misma, esto es, que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal, sino que es preciso justificar la razón por la que ese precepto es de aplicación y la interpretación que del mismo efectúa el funcionario calificador, ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma; igualmente, se ha señalado que esa motivación, aun cuando pueda ser sucinta (artículo 54 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), sin embargo ha de ser suficiente y, por último, las consecuencias de una motivación insuficiente.

Resulta patente la falta de una motivación que especifique, al menos, cuál es la razón que funda que la registradora considere que el artículo 255 de la Ley Hipotecaria le ampara en su decisión de, sin más, suspender el plazo de calificación e inscripción; y, todo ello, dejando en este momento al margen que su proceder contraría la constante doctrina de esta Dirección General que es vinculante para esa funcionaria. En suma, falta una mínima concreción del argumento de la registradora que explique su entendimiento y aplicación al caso concreto del artículo 255 de la Ley Hipotecaria; por último, tomando en consideración la radicalidad de los efectos producidos por esa calificación respecto del título presentado, como mínimo, debería haber motivado de una manera adecuada su decisión.

Por otra parte, respecto de la preceptiva especificación de los medios de impugnación que toda calificación ha de contener, es evidente que la ahora recurrida no cumple dicho requisito formal. Pero se trata de una omisión que, al no haber impedido al interesado interponer el recurso, no constituye óbice a la tramitación de este expediente, si bien debe advertirse a la funcionaria calificadora sobre su obligación de especificar en lo sucesivo los medios de impugnación que contra sus actos de calificación procedan, pues, en caso contrario, estaría introduciendo en el tráfico jurídico una inseguridad radicalmente contraria al fin que legitima su función.

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 siguientes 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 la registradora 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 éste.

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 proscribe 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 de la registradora 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 la registradora 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 a la registradora 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 de la registradora.

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.