

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**10271** *Resolución de 13 de septiembre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Salou, por la que suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don J. M. P. B. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Salou, don Juan Pablo de la Cruz Marín, por la que suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada por el notario de Madrid, don Pedro José Bartolomé Fuentes, el día 26 de julio de 2013, la sociedad «Serveis Professionals Giralt, S.L.» vende a don J. M. P.B. y a sus hijos, don Lucas Alfonso y doña María P. C., que actúan representados por aquél, una vivienda y un garaje-almacén, fincas registrales números 36.354 y 36.316 del término municipal de Salou, respectivamente.

##### II

Presentada copia electrónica de la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Salou por vía telemática el día 26 de julio de 2013, se remite por la misma vía telemática y con la misma fecha comunicación al notario autorizante relativa al asiento de presentación causado en dicho Registro, número 287 del Diario 69, haciendo constar que se suspendía la calificación del documento hasta que se acreditase el cumplimiento de lo establecido en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria. Transcurrido el plazo de vigencia del referido asiento de presentación sin que se hubiese producido actuación alguna ante el citado Registro respecto del mencionado documento, se procedió a la cancelación por caducidad del mencionado asiento de presentación.

El día 21 de mayo de 2014 vuelve a remitirse por el mismo notario autorizante de la escritura copia electrónica de la misma, acompañada en este ocasión de los justificantes del pago del impuesto de fecha 16 de septiembre de 2013, así como de escritura de ratificación autorizada por el notario de Reus, don Pedro Carrión García de Parada el día 6 de agosto de 2013, causando el asiento de presentación número 265 del Diario 70, siendo objeto de la siguiente nota de calificación: «(...) Escritura otorgada el día 26 de julio de 2014 ante el Notario de Madrid, don Pedro-José Bartolomé Fuentes, n.º 1.437 de protocolo, para la práctica de compraventa de las fincas números 36.534 y 36.316 de este Registro, no se ha practicado la inscripción, de acuerdo con los siguientes hechos y fundamentos de derechos. Hechos: 1.–En la escritura que se califica se transmite una vivienda que es la registral número 36.354, y un garaje-almacén que es la otra finca registral mencionada, observándose que no se aporta al Registro la cédula de habitabilidad de la vivienda enajenada; y no consta, en su defecto, la exoneración expresa de la parte adquirente a la presentación de dicha Cédula, sustituida esta obligación por la documentación complementaria legalmente establecida según se expresará 2.–Resulta del Registro que dicha vivienda obtuvo la calificación definitiva de vivienda de protección oficial con fecha 2 de agosto de 1984, expediente número 43-1-0001/83, según la nota extendida al margen de la inscripción la de la citada registral número 36.354. Fundamentos de Derecho Dispone el artículo 26.2 de la Ley del Parlamento de Catalunya 18/2007, de 28 de diciembre, del Derecho a la Vivienda «en cualquier

transmisión, por venta, alquiler o cesión de uso, incluidas las derivadas de segundas y sucesivas transmisiones, es preciso acreditar que la vivienda cumple las condiciones de calidad, mediante la entrega o disposición de la cédula de habitabilidad vigente, de cuya presentación puede exonerarse en los supuestos y con las condiciones que establece el artículo 132.a); y el apartado 5 de dicho artículo 26 establece que «La cédula de habitabilidad es otorgada por el departamento competente en materia de vivienda». A su vez este último precepto establece que «Los Notarios, antes de autorizar la suscripción de un acto de transmisión o cesión del uso de viviendas, deben exigir el cumplimiento de las disposiciones de la presente Ley y, especialmente las siguientes: a) La vivienda debe gozar de cédula de habitabilidad vigente... Sólo en el supuesto de transmisión de viviendas que no sean de nueva construcción, los adquirentes pueden exonerar de manera expresa de esta obligación a los transmitentes en los siguientes supuestos: Primero. Cuando la vivienda usada o preexistente deba ser objeto de rehabilitación o de derribo. En el supuesto de rehabilitación, la exoneración comporta la obligación de presentar al fedatario público autorizante un informe emitido por un técnico competente en que se acredite que la vivienda puede obtener la cédula de habitabilidad una vez ejecutadas las obras de rehabilitación necesarias para cumplir la normativa técnica de habitabilidad. Segundo. Cuando el destino del inmueble o entidad objeto de transmisión no sea el del uso como vivienda, si el transmitente y el adquirente lo reconocen de forma expresa. Tercero. Cuando se cumpla cualquier otro supuesto de exoneración que se determine por reglamento.» El artículo 9 de del Decreto 141/1012, de 30 de octubre, regula la vigencia y obligatoriedad de la cédula de habitabilidad, y en su apartado 3, dispone: «En caso de viviendas promovidas bajo cualquier régimen de protección pública, la calificación definitiva sustituye la cédula de habitabilidad de primera ocupación durante el mismo periodo de 25 años. Una vez transcurrido este periodo desde la expedición de la calificación definitiva, las segundas y posteriores transmisiones requerirán la obtención de la cédula de habitabilidad». Asimismo el artículo 10, del citado Decreto 141/1012, de 30 de octubre, reitera los tres supuestos de exoneración y establece la documentación complementaria necesaria en cada caso: 1) De rehabilitación o derribo. Cuando la vivienda usada o preexistente tenga que ser objeto de rehabilitación o de derribo. En el supuesto de rehabilitación, la exoneración comporta la obligación de presentar al fedatario público autorizante un informe emitido por una persona técnica competente, en el que se acredite que la vivienda puede obtener la cédula de habitabilidad una vez ejecutadas las obras de rehabilitación necesarias para cumplir la normativa técnica de habitabilidad. 2) Cuando el destino del inmueble o entidad objeto de transmisión no sea el del uso como vivienda, si el transmitente y el adquirente lo reconocen de forma expresa. Y 3) Cuando por causas excepcionales y debidamente motivadas las personas transmitentes y adquirentes acuerden ante fedatario público la entrega de la cédula de habitabilidad en un momento posterior, siempre que presenten la solicitud de cédula de habitabilidad registrada, con el certificado de habitabilidad emitido por técnico competente que acredite que la vivienda reúne las condiciones necesarias para obtener la cédula de habitabilidad de segunda ocupación. Como consecuencia de lo anterior el art. 135 de la Ley del Parlamento de Catalunya 18/2007 dispone que «Los Registradores no pueden inscribir en el Registro de la Propiedad escrituras que no hayan cumplido lo establecido en los arts. 132 a 134, relacionadas con los deberes y obligaciones que en ellos se establecen». Por tanto no acreditándose la entrega de la cédula de habitabilidad vigente por la parte vendedora a la parte compradora, y no dándose alguno de los supuestos de exoneración, debe suspenderse por tal causa la inscripción solicitada. Se considera subsanable el defecto indicado mediante la aportación de dicha cédula expedida por el Departamento de Vivienda de la Generalitat de Catalunya, o su exoneración por la parte adquirente por las causas legalmente previstas, acompañada de la documentación complementaria indicada (...) Contra el anterior acuerdo de calificación negativa (...) Salou, 22 de mayo de 2014. El registrador Fdo. Juan Pablo de la Cruz Martin. Este

documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Juan Pablo de la Cruz Martin registrador/a de Registro Propiedad de Salou a día veintidos de Mayo del año dos mil catorce».

## III

La anterior nota de calificación fue recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por don J. M. P. B., con arreglo a las siguientes alegaciones y términos: «(...) I.—Que mediante escritura autorizada en Madrid por el notario don Pedro—José Bartolomé Fuentes el día 26 de julio de 2013 bajo el número 1437 de protocolo, se formalizo un contrato de compraventa de las siguientes características: Vendedor: «Serveis Professionals Giralt, S.L.» Compradores: don J. M. P. B., don Lucas-Alfonso P. N. y doña María P. C. Objeto: El pleno dominio de los siguientes inmuebles: Vivienda en planta tercera (...) en término municipal de 43840—Salou (Tarragona). Garaje-almacén señalado con el número (...) en término municipal de 43840 Salou (Tarragona) Precio y condiciones. Los que detalla la escritura de referencia. II.—Que el día 22 de mayo de 2014 el Registrador de la Propiedad suscribió calificación suspendiendo la inscripción solicitada de la escritura por el defecto subsanable de no acreditarse la entrega de la cédula de habitabilidad vigente por la parte vendedora a la compradora. III.—Que interpone recurso contra la aludida calificación, en su totalidad, en base a los siguientes Hechos 1. Primera presentación. Al otorgar la escritura, los interesados solicitaron la presentación telemática por el Notario de la escritura en el Registro de la Propiedad de Salou (Tarragona) (arts. 196 y 249 RN). El mismo día de la autorización, 26 de julio del 2013, el notario libro copia autorizada electrónica que remitió al Registro de la Propiedad de Salou con la finalidad de que se practicara su presentación telemática y su inscripción en el registro. 2. Primera calificación. El mismo día 26 de julio de 2013, el Registrador de la Propiedad de Salou suscribió documento en el que certificó que había extendido el asiento de presentación y suspendió el plazo de calificación por estar pendiente la liquidación de impuestos correspondiente. 3. Segunda calificación. Con posterioridad se presentó el título formal referido con la acreditación de haberse formulado las declaraciones tributarias a que se refiere la calificación registral. Y a continuación, el 22 de mayo de 2014, el Registrador de la Propiedad suscribió la segunda calificación referida en el expositivo II, que es objeto del presente recurso, mediante la cual suspendió la inscripción solicitada de la escritura por el defecto subsanable de no acreditarse la entrega de la cédula de habitabilidad vigente por la parte vendedora a la compradora. Fundamentos de Derecho 1. Sobre la única calificación. Deben 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, es que nos encontramos ante una autentica calificación. Quiere decirse con ello que aunque el registrador aluda en su acto (apartado 2 de la exposición) al hecho de que se suspende la calificación, sin embargo no por ello el acto recurrido deja de ser una calificación susceptible de ser recurrida. Cuestión distinta es que esta adolezca de defectos formales o sustantivos. Y nos encontramos ante una calificación porque 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 el registrador denomina a su escrito como «Notificación Registral Fehaciente de Asiento de Presentación», si bien esa calificación está huérfana de los mínimos elementos exigidos por la Ley (párrafo segundo del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria). La calificación carece de una mínima motivación o, más propiamente,

de una motivación suficiente. Es evidente la razón de ser e importancia de la motivación; y también 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; 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; las consecuencias de una motivación insuficiente no pueden perjudicar al solicitante de la inscripción. Resulta patente la insuficiencia de una mínima motivación que especifique, al menos, cuál es la razón que funda que el registrador considere que el artículo 255 de la Ley Hipotecaria le ampara en su calificación de, sin más, suspender el plazo de calificación e inscripción. En suma, falta una mínima concreción del argumento del registrador 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 calificación inicial no cumple dicho requisito formal. Y se trata de una calificación que impidió al interesado interponer el recurso e introdujo en el tráfico jurídico una inseguridad radicalmente contraria al fin que legitima su función. b) En segundo lugar, 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 tramites que, por su naturaleza, admitan una impulsión simultánea y no sea obligado su cumplimiento sucesivo». Pues bien, la aplicación al procedimiento registral de ambos principios, comunes a cualquier procedimiento administrativo, impide admitir 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 sucesivas calificaciones como la ahora recurrida. 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. En cuanto a la doctrina de esa Dirección General, puede verse la Resolución de 1 de marzo de 2006 que afirma 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 literalista que ampare un perjuicio para el interesado. 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 (artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 18 del Código de Comercio)]. Pues bien, 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 de la doctrina por esa 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 achacuen 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. 2. Efectos de la calificación. Como se ha indicado repetidamente, la consideración de la decisión del Registrador adoptada el 26 de julio de 2013 como una auténtica y completa calificación, le impide efectuar una ulterior calificación, por lo que la decisión adoptada el 22 de mayo de 2014 debe ser considerada como un acto nulo».

## IV

El registrador emitió informe el día 14 de julio de 2014, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo. Entiende el registrador que la comunicación de fecha 26 de julio de 2013 no era una verdadera calificación, sino una comunicación de la suspensión de la calificación y que, en consecuencia, la calificación desfavorable emitida el día 22 de mayo de 2014 no era nula por el sólo motivo de que hubiera precedido dicha anterior comunicación, por lo que al no impugnar el recurrente la referida calificación por ningún otro motivo, ni combatir en consecuencia el defecto opuesto en la misma, el recurso debe desestimarse. Asimismo, afirma que, en caso de entenderse impugnado el defecto señalado relativo a la falta de acreditación de la cédula de habitabilidad de la vivienda o de los supuestos de exoneración de la misma, la competencia para recurrir el recurso sería de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 18, 228, 254, 255, 258.5, 322, 323, 324 y 326 de la Ley Hipotecaria; 127 del Reglamento Hipotecario; 1 y 3 de la Ley 5/2009, de 28 de abril, del Parlamento de Cataluña; la disposición adicional séptima de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial (en su redacción dada por la Ley Orgánica 19/2003, de 23 de diciembre); los artículos 147.2 del Estatuto de Autonomía de Cataluña, aprobado por Ley Orgánica 6/2006, de 19 de julio; 13 de la Ley General Tributaria; 2.1 y 54 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; 33 de la Ley del Impuesto de Sucesiones y Donaciones; la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de septiembre de 2011; la Sentencia del Tribunal Constitucional de 16 de enero de 2014 y el Auto del mismo Tribunal de 29 de julio de 2009; las sentencias del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Lleida de 28 de julio de 2008, confirmada en apelación por la sentencia firme de la Audiencia Provincial de Lleida de 30 de octubre de 2009 (publicada en el «Boletín Oficial del Estado» de fecha 10 de agosto de 2010), del Juzgado de Primera Instancia número 6 de Córdoba, firme, de 18 de diciembre de 2009 (publicada en el «Boletín Oficial del Estado» de fecha 10 de agosto de 2010), y de la Audiencia Provincial de Madrid de 23 de noviembre de 2012; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de enero y 6 de junio de 2007, 19 de junio de 2008, 21 de julio de 2009, 18 de junio de 2010, 24 de enero y 25 de abril de 2011, 2 de febrero, 1 y 3 de marzo, 11 de abril y 8 de mayo de 2012, 15 de febrero, 3 y 4 de junio, 2 y 28 de octubre y 2 de diciembre de 2013 y 14 de febrero, 5 de marzo y 12 de septiembre (2.ª) de 2014.

1. En el iter procedimental de la calificación objeto de recurso en el presente expediente se han producido los siguientes antecedentes relevantes para su resolución. Mediante escritura autorizada por el notario de Madrid, don Pedro José Bartolomé Fuentes, el día 26 de julio de 2013, la sociedad «Serveis Professionals Giralt, S.L.» vende a don J. M. P. B. y a sus hijos, don Lucas Alfonso y doña María P. C., que actúan representados por aquél, una vivienda y un garaje-almacén, fincas registrales números 36.354 y 36.316, respectivamente, del término municipal de Salou. Presentada copia electrónica de la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Salou por vía telemática el día 26 de julio de 2013, se remite por la misma vía y con la misma fecha comunicación al notario autorizante relativa al asiento de presentación causado por la escritura en dicho Registro, número 287 del Diario 69, haciendo constar que se suspendía la calificación del documento hasta que se acreditase el cumplimiento de lo establecido en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria. Transcurrido el plazo de vigencia del referido asiento de presentación sin que se hubiese producido actuación alguna ante el citado Registro respecto del mencionado documento, se procedió a la cancelación por caducidad del citado asiento de presentación.

El día 21 de mayo de 2014 vuelve a remitirse, por el mismo notario autorizante de la escritura, copia electrónica de la misma, acompañada en esta ocasión de los justificantes del pago del impuesto de fecha 16 de septiembre de 2013, así como de escritura de ratificación autorizada por el notario de Reus, don Pedro Carrión García de Parada, el día 6 de agosto de 2013, causando el asiento de presentación número 265 del Diario 70, siendo objeto de la calificación desfavorable ahora impugnada.

El recurrente, partiendo de la premisa de que la comunicación remitida por el registrador el día 26 de julio de 2013 haciendo constar la suspensión de la calificación por falta de la acreditación del pago del impuesto, conforme al artículo 254 de la Ley Hipotecaria, es una auténtica calificación, basa su impugnación en el carácter global y unitario de la calificación que impone el artículo 258 de la misma Ley, precepto que entiende vulnerado por el registrador al emitir una nueva y distinta calificación con fecha de 22 de mayo de 2014, por lo que considera que dicha infracción provoca la nulidad de pleno derecho de la calificación recurrida. El recurso no combate la calificación por ningún otro motivo, ni en consecuencia impugna el defecto en que se basa la negativa del registrador a la inscripción del documento, que no objeta ni contradice en forma alguna. Por tanto, limitado el objeto de este expediente, como resulta del escrito del recurrente, a la eventual nulidad de la calificación combatida por el hecho de tratarse, según el recurrente, de una segunda calificación, ésta es la cuestión a la que debe circunscribirse el debate en el presente expediente.

Ahora bien, antes de entrar en el examen de esta cuestión, eminentemente registral y sujeta a la legislación hipotecaria (vid. artículos 18 y 258 de la Ley Hipotecaria), a la vista de las consideraciones del registrador con motivo de la emisión de su preceptivo informe, debe abordarse como cuestión de carácter previo la de la determinación del órgano competente para resolver el recurso interpuesto, dado que el defecto opuesto en la calificación (relativo a la falta de aportación de la cédula de habitabilidad de la vivienda vendida y, en su defecto, la acreditación de las posibles causas de su exoneración) afecta a materia propia del Derecho catalán, en concreto, a la Ley del Parlamento de Cataluña 18/2007, de 28 de diciembre, del Derecho a la Vivienda.

2. En relación con la cuestión competencial apuntada, hay que comenzar señalando que el artículo 324 de la Ley Hipotecaria, en su redacción resultante de las reformas introducidas por las Leyes 24/2001, de 27 de diciembre, y 25/2005, de 18 de noviembre, regula la competencia para la resolución de los recursos interpuestos contra la calificación de los registradores de la Propiedad, distinguiendo en sus dos párrafos una regla general y otra especial. En cuanto a la primera, dispone el párrafo primero del citado precepto lo siguiente: «Las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes, o ser impugnadas directamente ante los juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal y observándose, en la medida en que le sean aplicables, las disposiciones contenidas en el artículo 328 de esta Ley».

La regla especial, incluida en el segundo párrafo del mismo artículo, se refiere a los supuestos en que el conocimiento del recurso esté atribuido por los Estatutos de Autonomía a los órganos jurisdiccionales radicados en la Comunidad Autónoma en que esté demarcado el Registro de la Propiedad, en cuyo caso «el recurso se interpondrá ante el órgano jurisdiccional competente. Si se hubiera interpuesto ante la mencionada Dirección General, ésta lo remitirá a dicho órgano». Esta regla especial concuerda con lo establecido en la disposición adicional séptima de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial (en su redacción dada por la Ley Orgánica 19/2003, de 23 de diciembre), conforme a la cual «cuando el conocimiento del recurso gubernativo contra la calificación negativa de un Registrador de la Propiedad basada en normas de derecho foral esté atribuido por los Estatutos de Autonomía a los órganos jurisdiccionales radicados en la comunidad autónoma en que esté demarcado el Registro de la Propiedad, se interpondrá ante el órgano jurisdiccional competente. Si se hubiera interpuesto ante la Dirección General de los Registros y Notariado, ésta lo remitirá a dicho órgano».

Por tanto, de la interpretación conjunta de ambas normas resulta que la atribución de la competencia especial para resolver el recurso a favor de los órganos (jurisdiccionales) radicados en la Comunidad Autónoma en que esté demarcado el Registro cuya calificación se recurre depende de la concurrencia de dos condiciones: 1º) que la calificación del registrador esté «basada en normas de derecho foral», y 2º) que dicha competencia esté prevista y atribuida por los correspondientes Estatutos de Autonomía a los órganos (jurisdiccionales) radicados en la Comunidad Autónoma en que esté demarcado el Registro de la Propiedad.

En el caso del vigente Estatuto de Autonomía de Cataluña, aprobado por Ley Orgánica 6/2006, de 19 de julio, se prevé en su artículo 147, apartado 2, que «corresponde a la Generalitat la competencia exclusiva en materia de régimen de los recursos sobre la calificación de los títulos o las cláusulas concretas en materia de Derecho catalán, que deban tener acceso a un Registro de la propiedad, mercantil o de bienes muebles de Cataluña». Prescindiendo, a los efectos de este expediente, de la referencia que se hace a los Registros Mercantiles y de Bienes Muebles de Cataluña, en todo caso es de observar cómo el citado precepto del Estatuto de Autonomía de Cataluña restringe la citada regla especial de competencia a los casos de recursos sobre calificación de título «en materia de Derecho catalán».

En desarrollo de estas previsiones se dictó la Ley 5/2009, de 28 de abril, de los recursos contra la calificación negativa de los títulos o las cláusulas concretas en materia de Derecho catalán que deban inscribirse en un Registro de la Propiedad, Mercantil o de Bienes Muebles de Cataluña (que derogaba y venía a sustituir la anterior Ley 4/2005, de 8 de abril, de los recursos contra las calificaciones de los registradores de la Propiedad de Cataluña: vid. disposición derogatoria).

La citada Ley 5/2009 del Parlamento de Cataluña establece una regulación sobre algunos aspectos de los recursos contra la calificación negativa de los títulos o de las cláusulas concretas en materia de Derecho catalán que deban inscribirse en un Registro de la Propiedad, Mercantil o de Bienes Muebles de Cataluña. En concreto, el artículo 1 de la citada Ley dispone que «la presente ley regula el régimen de los recursos contra la calificación negativa de los títulos o de sus cláusulas concretas que deben inscribirse en un registro de la propiedad, mercantil o de bienes muebles de Cataluña, siempre y cuando las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten, de forma exclusiva o junto con otros motivos, en normas del derecho catalán o en su infracción». Por su parte, el apartado 3 del artículo 3 de la misma Ley ordena que «si la persona que presenta el recurso en el Registro lo interpone ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, y el registrador o registradora, manteniendo la calificación, entiende que, en aplicación del artículo 1, es competente la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas, debe formar expediente en los términos establecidos legalmente y debe elevarlo a esta última con la advertencia expresa de aquel hecho».

3. Pues bien, la concreta delimitación del ámbito de aplicación de la Ley 5/2009, de 28 de abril, que respecto de la misma se contiene en su artículo 1, en unión de la atribución de la competencia para la resolución de los correspondientes recursos a la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas de la Generalitat de Cataluña no sólo cuando la calificación se base «en normas de derecho foral» (cfr. disposición adicional séptima de la Ley Orgánica del Poder Judicial) o versen sobre «materia de Derecho catalán» (cfr. artículo 147.2 del Estatuto de Autonomía de Cataluña), sino también cuando «las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten, de forma exclusiva o junto con otros motivos, en normas del derecho catalán o en su infracción», dio lugar, entre otros motivos, a la interposición de un recurso de inconstitucionalidad frente a diversos extremos de la citada Ley.

El Pleno del Tribunal Constitucional, mediante providencia de 18 de febrero de 2010, admitió a trámite dicho recurso de inconstitucionalidad, bajo el número 1017-2010, promovido por el presidente del Gobierno, en relación con los artículos 3.4 y 7.2, y por conexión contra los artículos 1 y 3.3, todos ellos de la citada Ley 5/2009. Por aplicación del artículo 161.2 de la Constitución, la admisión del recurso produjo la suspensión de la



vigencia y aplicación de los preceptos impugnados desde la fecha de interposición del recurso –8 de febrero de 2010–, para las partes y, desde la publicación del correspondiente edicto en el «Boletín Oficial del Estado» para los terceros.

A su vez, mediante Auto de 29 de julio de 2010 el Pleno del Tribunal acordó en relación con el mismo recurso: 1º) Mantener la suspensión de los incisos «y al menos uno se basa en normas del derecho catalán o en su infracción» e «incluidos los que no aleguen la infracción de una norma de derecho catalán» del artículo 3.4 de la Ley recurrida, así como, por conexión, del inciso «o junto con otros motivos» de su artículo 1, y 2.º) Levantar la suspensión en lo restante de los artículos. 1 y 3.4 y de los artículos 3.3 y 7.2 de la misma Ley.

La situación derivada de la tramitación del citado recurso de inconstitucionalidad, en particular a la vista del mencionado Auto del Pleno del Tribunal Constitucional de 29 de julio de 2010, generó ciertas dudas interpretativas a los registradores sobre la delimitación de las competencias de la Dirección General de los Registros y del Notariado (y por tanto, sobre la tramitación de los correspondientes recursos, dadas las diferencias que en orden al respectivo procedimiento y sus trámites existen entre la reiterada Ley 5/2009 del Parlamento de Cataluña y la Ley Hipotecaria, en diversos extremos: notificación a terceros interesados, informe del registrador, etc.).

Dichas dudas interpretativas eran particularmente relevantes en los casos en que la persona que presenta el recurso en el Registro lo interpone ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, pero el registrador considerase que, en aplicación del artículo 1 de la Ley 5/2009, es competente la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas, en cuyo caso el artículo 3.3 de la citada Ley dispone que el Registrador «debe formar expediente en los términos establecidos legalmente y debe elevarlo a esta última con la advertencia expresa de aquel hecho. La Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas debe comunicarlo sin demora al Ministerio de Justicia para su conocimiento». Norma que, en rigor, por su propia lógica y fundamento debe entenderse aplicable en la hipótesis inversa en que presentado el recurso para ante la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña el registrador entienda que el órgano competente para su resolución es la Dirección General de los Registros y del Notariado, deberá remitir el expediente a este Centro Directivo, dada la premisa de la que parte dicha norma (carácter del registrador como instructor del expediente), el principio a que responde (agilidad en el funcionamiento de las Administraciones públicas) y la finalidad a que tiende (preservar las reglas de distribución de competencia en la materia). Y ello sin perjuicio de que después la propia Dirección General de los Registros y del Notariado (y en su caso la Dirección General catalana vid. artículo 3.7 de la Ley 5/2009) examine de oficio una vez recibido el expediente su propia competencia.

Pues bien, a fin de aclarar dichas dudas y resolver sobre su propia competencia, la Dirección General de los Registros y del Notariado fijó su doctrina en la materia en las Resoluciones de 14 de junio y 10 de noviembre de 2011. En estas Resoluciones se establecía que cuando los registradores entiendan que procede la aplicación del transcrito artículo 3.3 de la Ley 5/2009 por concurrir el supuesto de hecho contemplado en tal norma (esto es, presentación del recurso contra la calificación ante esta Dirección General de los Registros y Notariado, entendiéndose el registrador que, en aplicación del artículo 1, pudiera ser competente la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña), deberá tomar en consideración en cuanto a la valoración del órgano competente para resolver que, respecto del artículo 1 de la Ley a que se remite el 3.3, el Tribunal Constitucional en su Auto de 29 de julio de 2009 ha mantenido la suspensión del inciso «o junto con otros motivos».

Por ello, según la doctrina emanada de tales Resoluciones, cuando las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten, de forma exclusiva, en normas de Derecho catalán o en su infracción los registradores deberán remitir el expediente formado a la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña, aun cuando se hayan interpuesto ante la Dirección General de los Registros y del Notariado. Pero, por el contrario, cuando la calificación impugnada o los recursos se fundamenten además, o

exclusivamente, en otras normas o motivos ajenos al Derecho catalán (los denominados «recursos mixtos»), el registrador deberá dar al recurso la tramitación prevista en la Ley Hipotecaria y remitir el expediente formado a la Dirección General de los Registros y del Notariado en cumplimiento del artículo 327 de la Ley Hipotecaria (cfr. Resoluciones de 14 de junio y 10 de noviembre de 2011).

4. Con posterioridad a la fecha de las citadas Resoluciones, ha recaído la Sentencia del Pleno del Tribunal Constitucional de 16 de enero de 2014, por la que se resuelve el citado recurso de inconstitucionalidad promovido por el Gobierno español contra la Ley 5/2009, de 28 de abril, del Parlamento de Cataluña. En relación con el presente recurso, la cuestión que fundamentalmente interesa ahora es la relativa a la doctrina que emana de la referida Sentencia del Tribunal Constitucional en relación a los denominados «recursos mixtos», a fin de determinar si la doctrina expuesta en el anterior apartado de esta Resolución sobre la materia puede mantenerse, o si por el contrario ha de modificarse para adaptarse a la citada Sentencia, y ello en relación con dos supuestos distintos: primero, el del artículo 3.3 en relación con el artículo 1 de la Ley 5/2009 de Cataluña, es decir, cuando «las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten, de forma exclusiva o junto con otros motivos, en normas del derecho catalán o en su infracción»; y segundo el del artículo 3.4 de la citada Ley, esto es, el relativo a la situación en que «varios interesados optan por interponer cada uno un recurso gubernativo y al menos uno se basa en normas del derecho catalán o en su infracción», situación en la que el precepto mencionado ordena que «la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas debe sustanciar todos los recursos, incluidos los que no aleguen la infracción de una norma del derecho catalán, en una sola pieza y debe resolverlos acumuladamente».

En una primera aproximación podría parecer que la respuesta que da el Tribunal Constitucional a ambos supuestos es distinta, puesto que acuerda en su fallo inadmitir el recurso de inconstitucionalidad en lo que respecta a los artículos 1 y 3.3 de la reiterada Ley 5/2009 del Parlamento de Cataluña, en tanto que contrariamente admite el recurso y lo estima en relación con el artículo 3.4 en los incisos «y al menos uno se basa en normas del Derecho catalán o en su infracción» e «incluidos los que no aleguen la infracción de una norma de Derecho catalán», que declara inconstitucionales y nulos. Por tanto, de esta primera lectura podría parecer que los recursos que se fundamenten (el recurso o la calificación impugnada) exclusivamente en normas de Derecho catalán o en normas de Derecho catalán junto con otras que no lo sean («recursos mixtos»), deberían ser resueltos por la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas de Cataluña, y por el contrario cuando se trate de una calificación objeto de varios recursos simultáneos, unos basados en normas de Derecho catalán y otros en normas distintas, la regla de acumulación de procedimientos actuaría a favor de la competencia estatal, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Sin embargo, esta primera impresión queda desvirtuada por una lectura atenta de los fundamentos jurídicos de la Sentencia del Tribunal Constitucional, de la que cabe concluir a favor de la competencia resolutoria de la Dirección General de los Registros y del Notariado en las dos hipótesis señaladas.

En efecto, a pesar de inadmitir el recurso respecto de los artículos 1 y 3.3 (por extemporáneo, conforme al artículo 33.2 de la Ley Orgánica del Tribunal Constitucional, al no haberse incluido en el Acuerdo de la Subcomisión de seguimiento normativo, prevención y solución de conflictos de la Comisión Bilateral Generalitat-Estado), el Tribunal entra a realizar una interpretación del contenido del citado artículo 1, y en coherencia con la conclusión que alcanza en cuanto al estudio que hace del artículo 3.4, fija una interpretación restrictiva del citado artículo 1 en los siguientes términos: «En otras palabras, el art. 478.1 LEC carece de virtualidad para ampliar la competencia atribuida a la Generalitat por el art. 147.2 EAC y sanar así el vicio de inconstitucionalidad en que incurre el precepto enjuiciado. En consecuencia, tampoco lo dispuesto en el art. 1 LRCNT, pese a ser claro eco del art. 478.1 LEC, puede abrir la vía para que la competencia de la DGDEJ se extienda, como pretende el art. 3.4 LRCNT, más allá de lo establecido por el Estatuto de Autonomía de Cataluña. El corolario inexcusable de este razonamiento

conlleva evidentemente una interpretación restrictiva del propio art. 1. En coherencia con el alcance que hemos atribuido al título competencial del art. 147.2 EAC, y más concretamente, en atención a lo que dispone el art. 3.4 una vez que ha quedado depurado del exceso competencial en que ha incurrido, la dicción literal del art. 1 LRCNT en ningún caso puede dar lugar a entender que la competencia autonómica se extiende a la resolución de recursos gubernativos fundados en derecho civil común o en otros derechos civiles forales o especiales. Tal es, en definitiva, la única interpretación adecuada a la legalidad constitucional que cabe efectuar del art. 1 en conexión con el art. 3.4».

En consecuencia el artículo 1 de la Ley 5/2009 del Parlamento de Cataluña no puede extender la competencia autonómica a la resolución de recursos fundados en Derecho civil común o en otros Derechos civiles forales o especiales «en ningún caso», y por tanto tampoco cuando el recurso o la calificación impugnada esté basada, además, en motivos relacionados con la infracción del Derecho civil catalán. «Tal es, en definitiva, la única interpretación adecuada a la legalidad constitucional que cabe efectuar del art. 1 en conexión con el art. 3.4», dice el Tribunal Constitucional en su Sentencia de 16 de enero de 2014 (fundamento jurídico tercero).

En conclusión, procede mantener la actual doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre interpretación de la Ley 5/2009, de 28 de abril, en el sentido de ser competente para resolver los denominados «recursos mixtos» contra la calificación negativa de los títulos que deban inscribirse en un Registro de la Propiedad, Mercantil o de Bienes Muebles de Cataluña. Doctrina que resulta plenamente aplicable en el presente caso en el que si bien el defecto opuesto en la calificación recurrida se refiere a un requisito establecido en la Ley catalana del Derecho a la Vivienda, sin embargo, como ya se ha apuntado, lo que se plantea y debate en el presente expediente no es la procedencia en Derecho de tal defecto o causa obstativa para la inscripción, sino una cuestión previa de carácter procedimental cual es la interpretación del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, en relación con la exigencia de que la calificación sea global y unitaria que impone el artículo 258 de la misma Ley. Cuestión eminentemente y sin ningún género de dudas sujeta a la legislación hipotecaria, y por tanto al Derecho estatal, a la cual, además, se remite de forma expresa el artículo 3.1 de la reiterada Ley 5/2009 de Cataluña al señalar que «la legitimación para interponer los recursos establecidos por la presente Ley, la forma de intervención, el contenido, los plazos de presentación y la tramitación son los fijados por la Ley Hipotecaria».

5. Una vez afirmada la competencia de este Centro Directivo para la resolución del presente recurso procede abordar la cuestión relativa a la validez de la calificación emitida por el registrador el 22 de mayo de 2014 con ocasión de la segunda presentación del título en el Registro, ya que el documento se encontraba retirado y, por motivos que se desconocen, no fue devuelto dentro del plazo de vigencia del anterior asiento de presentación, presentación previa que dio lugar a la comunicación de la suspensión de la calificación del título por encontrarse en la situación prevista en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria. Como se ha dicho, el recurrente no discute el fondo de la nota de calificación impugnada, pero considera que incumple la doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado de que no es admisible someter un título inscribible a sucesivas calificaciones parciales, de suerte que, apreciado un defecto, no se entre en el examen de la posible existencia de otros en tanto aquel no sea subsanado. Sin embargo, el recurso no puede prosperar por desconocer tanto la doctrina de este Centro Directivo en relación con el carácter unitario y global de la calificación, como la relativa a la suspensión de la calificación por falta de acreditación del cumplimiento de los requisitos fiscales prevista en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria.

6. Es cierto que este Centro Directivo ha declarado en numerosas ocasiones que, de acuerdo con la exigencia del artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria, la calificación ha de ser unitaria y global como expresión concreta del principio de seguridad jurídica consagrado en nuestra Constitución (artículo 9.3). El registrador de la Propiedad debe

extremar su celo para evitar que una sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación, genere una inseguridad jurídica en el rogante de su ministerio incompatible con la finalidad y eficacia del Registro de la Propiedad.

Pero igualmente tiene declarado este Centro Directivo que las consideraciones anteriores no pueden prevalecer sobre uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad, lo que justifica la necesidad de poner de manifiesto los defectos que se observen aun cuando sea extemporáneamente (cfr. artículo 127 del Reglamento Hipotecario).

Es decir, que aun cuando el registrador pudiera eventualmente incurrir en causa de responsabilidad disciplinaria, si calificado un título y subsanado el defecto, detectase otro que no haya hecho constar en la primera calificación, debe efectuar una segunda comprensiva del mismo, pues los fuertes efectos que el sistema registral atribuye a las inscripciones con la finalidad de preservar la seguridad del tráfico y del crédito inmobiliario, hacen que deba extremar el control de legalidad sobre los títulos presentados.

7. Ahora bien, cuestión distinta es que el título haya sido presentado, como en este caso, en distintas ocasiones. Caducados los asientos de presentación anteriores de un documento, el artículo 108 del Reglamento Hipotecario permite volver a presentar dichos títulos que pueden ser objeto de una nueva calificación, en la que el registrador —él mismo, o quien le suceda en el cargo— puede mantener su anterior criterio o variarlo, si lo estimase justo.

Como ha reiterado esta Dirección General, el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación.

Y ello porque, caducado un asiento de presentación, cesan todos sus efectos y de la misma forma que el registrador, no puede tener en cuenta en modo alguno títulos con asiento de presentación caducado para calificar, ni siquiera para lograr un mayor acierto en la calificación y evitar asientos inútiles, tampoco puede verse vinculado por las calificaciones anteriormente efectuadas aun cuando sean propias. En definitiva la nueva presentación significa el inicio —«ex novo»— de todo el procedimiento registral. Por tanto, la demora en la devolución del título implicó la cancelación del asiento de presentación con las consecuencias antes relacionadas, y esta demora no es imputable al registrador.

8. Pero es que, además, incluso en el caso de que el documento hubiese sido devuelto dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, tampoco estaríamos ante una calificación parcial sucesiva, pues en el caso objeto del presente expediente la que el recurrente considera como primera calificación no es tal, sino la comunicación de la suspensión de la calificación en cumplimiento del imperativo normativo impuesto por el artículo 254 de la Ley Hipotecaria.

En efecto, la interpretación alegada por el recurrente ha sido desvirtuada por reiteradas sentencias judiciales que han declarado la nulidad de varias de las Resoluciones que consagraban la citada doctrina (vid. sentencias citadas en los «Vistos»). En este sentido, afirma la sentencia firme de la Audiencia Provincial de Lleida de 30 de octubre de 2009 (cfr. fundamento jurídico tercero), que «cierto es que la calificación del Registrador en orden a la práctica de la inscripción, debe ser global y unitaria (Art. 258-5 de la LH y Art. 127 del Reglamento), de forma que debe incluir en la calificación todos los motivos por los cuales proceda la suspensión o denegación del asiento solicitado, pero estos preceptos han de ponerse necesariamente en relación con los arts. 254-1 y 255 LH». El primero de estos preceptos 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 establecieron por las leyes si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir», y el artículo 255 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 y operación solicitada y se devolverá el título al que lo haya presentado, a fin de que satisfaga el impuesto».

9. A la vista de estos pronunciamientos judiciales y del propio tenor de los preceptos legales, la Resolución de 3 de marzo de 2012 actualizó la doctrina de este Centro Directivo, que ha consolidado en otras posteriores (vid «Vistos»). Establece esta doctrina que tanto para los supuestos de presentación telemática, a la que aludían las anteriores sentencias, dictadas contra Resoluciones de esta Dirección General, como para la presentación ordinaria, en papel, el artículo 255 de la Ley Hipotecaria dispone claramente que se suspenderá la calificación y la inscripción, lo que comporta que este precepto va más allá que el artículo 254 al recalcar que no sólo se paralizará la inscripción sino también la propia actividad de calificación, por lo que crea una clara distinción entre calificación parcial o formal y calificación de fondo, que quedaría subordinada a la justificación de la liquidación de los impuestos.

10. En efecto, el artículo 254 de la Ley Hipotecaria es explícito al imponer un veto a cualquier actuación registral si no se cumplen previamente determinadas obligaciones fiscales, con la única excepción ya referida que establece el artículo 255 lo que a su vez se reitera tanto en el artículo 54 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre) cuando dispone 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 de la deuda tributaria a favor de la Administración Tributaria competente para exigirlo, conste declarada la exención por la misma, o, cuando menos, la presentación en ella del referido documento...» y en el artículo 33 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto de Sucesiones, según el cual «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». Y el artículo 100 del Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (aprobado por Real Decreto 1629/1991, de 8 de noviembre) establece, bajo la rúbrica cierre registral, que los Registros de la Propiedad no admitirán para su inscripción o anotación ningún documento que contenga acto o contrato del que resulte la adquisición de un incremento de patrimonio o 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.

11. En consecuencia, este Centro Directivo mediante su Resolución de 3 de marzo de 2012 procedió a rectificar la postura de los años inmediatamente anteriores y recuperó su la doctrina clásica, más conforme con la literalidad del precepto, teniendo en cuenta que:

a) El artículo 255 de la Ley Hipotecaria permanece vigente y no ha sido modificada por el legislador tras la reforma operada por la Ley 36/2006 de Prevención del Fraude Fiscal, que sí introdujo nuevos párrafos en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria, pero no alteró el artículo 255;

b) Estamos ante una norma cuya finalidad no es otra que controlar y garantizar el cumplimiento de la normativa tributaria, supeditando el acceso a los registros públicos a la previa justificación del pago de la deuda tributaria correspondiente, a modo de presupuesto o requisito que condiciona la actuación del registrador, cuya actuación, en caso contrario, ha de detenerse en el asiento de presentación, suspendiendo la calificación y la inscripción (cfr. artículos 254.1 y 255 de la Ley Hipotecaria, 13 de la Ley General Tributaria, 2.1, y 54 del texto refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, 33 de la Ley del Impuesto de Sucesiones

y Donaciones y 100 de su Reglamento), habida cuenta la especial trascendencia la función que desempeña el Registro de la Propiedad en cuanto colaborador para la efectividad de determinados impuestos;

c) La reforma del artículo 254 de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 36/2006, de prevención del fraude fiscal, añade tres párrafos nuevos al artículo: para exigir la constancia del NIF (número 2) y de la acreditación de los medios de pago (número 3). El nuevo apartado 4 dispone que «las escrituras a que se refieren los números 2 y 3 se entenderán aquejadas de un defecto subsanable». Esta referencia deja fuera al apartado 1 del mismo artículo (el relativo a la falta de pago del impuesto), de lo que se desprende «a sensu contrario» que no lo considera defecto calificable, sino causa de suspensión de la misma calificación;

d) El artículo 2 del texto refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados establece que «el impuesto se exige según la verdadera naturaleza jurídica del acto, prescindiendo de los defectos tanto de forma como intrínsecos que puedan afectar a su validez y eficacia». Esta ha sido la justificación que se ha atribuido tradicionalmente al mecanismo de «inadmisión» impuesto por los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, a fin de evitar que, tras una calificación completa o global, a la vista de defectos de difícil o imposible subsanación, dada la imposibilidad de inscripción del documento y su falta de eficacia, se optase por no presentar el documento a liquidar;

e) La Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de mayo de 2008 avala la legalidad de los artículos 215, 252 y 258 del Reglamento Notarial relativa a la obligación que impone a los notarios de no acceder a la protocolización de los documentos privados o legalización de sus firmas que contengan actos sujetos a los impuestos de transmisiones patrimoniales o actos jurídicos documentados, cuando no conste en los documentos la nota correspondiente de la oficina liquidadora. Afirma el Tribunal Supremo en tal Sentencia que «esta obligación no puede entenderse suplida por las comunicaciones o partes que los Notarios deberán remitir a las Oficinas liquidadoras ex artículo 52 TRITP», justificándolo en el argumento de que se trata de dos mecanismos de prevención del fraude distintos, aunque con una misma finalidad. El mismo argumento es predicable del mecanismo de prevención del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, es decir, no queda invalidado por el hecho de que haya otros concurrentes consistentes en el envío de información a la Hacienda Pública;

f) Que no cabe desconocer los pronunciamientos jurisdiccionales que en este punto se han producido en los últimos años, de los que se deriva que es conforme a derecho la suspensión por parte del registrador de la calificación por falta de pago del impuesto o justificación de su exención o no sujeción, rechazando que en estos casos el registrador haya de realizar una calificación global, pues si bien las normas se pueden interpretar, no se puede llegar a extremos que supongan su vaciado de contenido dada la clara redacción del precepto;

g) Este mismo Centro Directivo ya se adelantó en su día este cambio de tendencia, en la Resolución de 6 de mayo de 2009 («respecto a la falta de liquidación del impuesto que corresponda, sin necesidad de entrar ahora en si tal defecto es una falta que impida la inscripción, o más bien, un defecto que debe demorar la calificación...»).

Todo ello ha de ponerse en relación, como destaca la sentencia de la Audiencia Provincial de Lleida antes reseñada, con las normas relativas al plazo máximo para inscribir –lo que implica una previa calificación positiva como requisito legal de la inscripción– (quince días contados desde la fecha del asiento de presentación, según el artículo 18.2 de la Ley Hipotecaria) y el cómputo del mismo, entre otros supuestos si el título se hubiera retirado antes de la inscripción (por ejemplo, para pago de impuestos), en los términos previstos por el artículo 18.2 de la Ley Hipotecaria. Conforme a este precepto, una vez reintegrado el título, el plazo de quince días se computará desde la devolución del mismo, y la vigencia del asiento de presentación se entenderá prorrogada hasta la terminación del plazo de inscripción; por lo que debe entenderse que dentro de ese plazo máximo para inscribir debe efectuarse la calificación de forma global y unitaria;

sin que pueda anticiparse esa exigencia al momento previo, de admisibilidad del documento de conformidad con los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria que, en caso de falta de acreditación del impuesto (o presentación, en su caso, en la oficina liquidadora) deberá conducir a la «suspensión de la calificación y de la inscripción» a que se refiere el artículo 255 de la Ley Hipotecaria.

Se concluye de lo anterior que el registrador en su primera comunicación de fecha 26 de julio de 2013 se limitó a comunicar un efecto –que no un defecto– que se produce «ex lege», la suspensión de la calificación, por lo que no se trata de una calificación (no puede haberla en ese momento porque está suspendida por ley) que pueda ser revocada, sino un trámite más del procedimiento registral, legalmente establecido (cfr. artículo 254 de la Ley Hipotecaria y concordantes antes citados) como previo a la calificación. Por ello, la calificación impugnada de 22 de mayo de 2014 no es una segunda calificación, parcial y sucesiva, sino una primera y única calificación del documento cuestionado.

12. Por último tampoco es aceptable la pretensión del recurrente de conseguir la inscripción del título cuya condición de defectuoso no niega, pues ni dirige el recurso contra el fondo de la calificación ni consta en este momento que haya interpuesto recurso contra el defecto observado ante la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalitat de Cataluña que sería competente al versar sobre Derecho civil catalán, como antes se indicó. Y ello no sería admisible ni aun en el supuesto de una verdadera calificación parcial sucesiva, pues se produciría el efecto perverso de permitir la inscripción de un título defectuoso, con las consiguientes consecuencias patrimoniales para los interesados y para los terceros que confiasen en el contenido de los libros del Registro (vid. en un caso similar, la Resolución de 5 de marzo de 2014).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado la desestimación del recurso en los términos que anteceden.

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 septiembre de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.