

Al ser la dación en pago una transmisión con finalidad solutoria, el pago de deudas propias o ajenas, la existencia y titularidad de aquellas deudas que con la dación de bienes se pagan operará como causa de la transmisión y no ofrece dudas que este elemento esencial del propio contrato traslativo (cfr. artículos 1.261.3.º y 1.275 del Código Civil), ha de ser debida expresado en los títulos inscribibles sin que pueda jugar en el ámbito registral la presunción que establece el artículo 1.277 del mismo Código.

Así, constatada en el título cuál sea la causa de la transmisión, como es el pago de una deuda perfectamente identificada y hábil para amparar la transmisión patrimonial, la cesión habrá de ser inscrita en el Registro.

En el presente caso, analizados los documentos presentados y la calificación impugnada, debe concluirse que existe un título material adecuado para que esa transmisión se produzca—adjudicación en pago de deuda realizada por un tercero—y un documento público que sirve de fundamento inmediato al derecho de la entidad en cuyo favor debe practicarse la inscripción. Por ello, respecto de tales extremos no puede confirmarse la calificación impugnada.

Ahora bien, debe estimarse fundada la exigencia expresada por el Registrador sobre la necesidad de constancia del importe de la deuda pagado con la adjudicación de la finca. En efecto, la deuda que mediante la adjudicación se extingue ha de quedar perfectamente identificada en su cuantía en este caso, toda vez que ni en el título presentado ni en la copia del citado acuerdo de Consejo de Ministros figura dicho valor.

Por lo demás, no debe decidirse ahora sobre otras cuestiones que no han sido planteadas por el Registrador, toda vez que el recurso debe limitarse a las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación impugnada (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

3. Por último, respecto de la necesidad de liquidación del impuesto correspondiente a la 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 ha recordado recientemente la Resolución de 23 de abril de 2007, 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 de este expediente, en el que claramente la adjudicación en pago de deuda a favor del Instituto de Crédito Oficial está incurso en causa legal de exención fiscal—cfr. artículo 45.I.A.) del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados—, entra dentro de las facultades calificatorias generales del Registrador, el apreciarla de oficio. Este es el criterio tradicionalmente sostenido, pues también esta Dirección General consideró apreciable de oficio la no sujeción (sin necesidad de aportar nota fiscal) respecto de las anotaciones de embargo en causa criminal u otras en las que la no sujeción fuera claramente apreciable. Lo contrario sería—como se ha dicho—entorpecer injustificadamente la necesaria agilidad en la contratación inmobiliaria y mercantil, y supondría reducir la función registral calificadora a una actuación puramente mecánica.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto y revocar la calificación del Registrador en todos los extremos de la misma, salvo en lo relativo a la necesidad de constancia del importe de la deuda pagado con la adjudicación de la finca, en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de derecho.

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

Madrid, 9 de julio de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**14631** *RESOLUCIÓN de 10 de julio de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, frente a la negativa del registrador de la propiedad de Utrera n.º 2, a inscribir la adquisición de determinado inmueble a nombre del Instituto Oficial de Crédito.*

En el recurso interpuesto por la Subsecretaria del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, doña Aurora Domínguez González, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Utrera (Registro número dos), don José Manuel Capitán Carmona, a inscribir la adquisición de determinado inmueble a nombre del Instituto Oficial de Crédito.

## Hechos

### I

En escrito de 19 de diciembre de 2006, doña Aurora Domínguez González, Subsecretaria del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, solicitó del Registrador de la Propiedad de Utrera (Registro número dos), en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición adicional cuarta, apartado 1, de la Ley 4/1986, de 8 de enero, de Cesión de Bienes del Patrimonio Sindical Acumulado, según redacción dada por Real Decreto-Ley 13/2005, de 28 de octubre, por el que se modifica la referida Ley 4/1986, la inscripción a nombre de Instituto de Crédito Oficial, de determinado inmueble que se halla inscrito a nombre del Estado a los efectos de la citada Ley, según consta en el inventario que obra en el Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.

En dicho escrito la solicitante expresa que el título de adquisición del citado inmueble es el Acuerdo de Consejo de Ministros de 24 de noviembre de 2006, por el que se resuelven las solicitudes de reintegración y de compensación de bienes y derechos presentadas por la Unión General de Trabajadores, al amparo de lo establecido en la Disposición adicional cuarta de la Ley 4/1986, de 8 de enero, de Cesión de Bienes del Patrimonio Sindical Acumulado.

En el Fundamento de derecho sexto de dicho acuerdo de Consejo de Ministros se expresa lo siguiente:

«En lo que respecta a la reintegración y compensación de bienes y derechos, UGT ha informado al Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales del contrato de préstamo que tiene suscrito con el Instituto de Crédito Oficial. Dicho contrato fue elevado a escritura pública en fecha 2 de febrero de 1996 y ha sido objeto de diversas novaciones, la última de las cuales tiene fecha de 8 de noviembre de 2006. En esta última y, previa autorización al Instituto de Crédito Oficial (ICO) por Acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos de 5 de octubre de 2006, se han modificado sus cláusulas quinta y undécima, de manera que la citada organización sindical garantiza el cumplimiento de las obligaciones derivadas de aquél, con «todos los bienes y derechos, cualquiera que sea su naturaleza jurídica, derivados de la devolución del patrimonio histórico». En ese sentido, la cláusula quinta prevé expresamente la amortización del préstamo si se produjera la «obtención de bienes y derechos, cualquiera que sea su naturaleza jurídica, derivados de la devolución del patrimonio histórico» al citado sindicato.

En fecha 16 de noviembre de 2006, ICO ha informado al Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales de la elevación a escritura pública de dicha modificación. En consecuencia, conocido dicho contrato de préstamo, así como la voluntad de las partes, procede aplicar los bienes y derechos que se reintegran o, en su caso, se compensan a UGT a la liquidación del citado préstamo.»

Y en parte dispositiva del mismo acuerdo de Consejo de Ministros se incluye lo siguiente: «Séptimo: Aplicar los bienes y derechos reintegrados y compensados a la Unión General de Trabajadores a la liquidación del préstamo que dicha Organización Sindical mantiene con el Instituto de Crédito Oficial, elevado a escritura pública en fecha 2 de febrero de 1996, que ha sido objeto de sucesivas novaciones modificativas, la última de fecha 8 de noviembre de 2006.

Octavo.—Se faculta al Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales para que adopte cuantas medidas sean necesarias para la ejecución del presente acuerdo.»

### II

La mencionada solicitud, junto a copia del referido acuerdo de Consejo de Ministros, fue presentada en el Registro de la Propiedad número dos de Utrera el 25 de enero de 2007, bajo asiento 1964 del Diario 24, y fue objeto de la calificación negativa que a continuación se transcribe parcialmente:

«Previo examen y calificación del precedente documento que causó el asiento 1965 del Diario 24:

Resultando: ...

Considerando:

1. Que el artículo 33 de la Constitución española dispone que: «Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia. La función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes. Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes».

2. Que el artículo 2.1 de la Ley Hipotecaria dispone: «En los Registros se inscribirán: Los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos. Los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de toda clase, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales.» Y el artículo siguiente: «Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos.»

3. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria dispone: «Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro».

4. El Código civil en su artículo 1.911 dispone: «Del cumplimiento de las obligaciones responde el deudor con todos sus bienes, presentes y futuros.»

5. Y en sus artículos 1.254 y siguientes se regulan las normas de los contratos y en los artículos 1.156 y siguientes las que regulan la extinción de las obligaciones.

6. La doctrina de la Dirección General de los Registros y el Notariado, que establece que si al Registro sólo pueden acceder los actos válidos (artículo 18 de la Ley Hipotecaria), esa validez no viene determinada por el pronunciamiento registral legitimador, sino por la existencia de verdadero poder dispositivo en el transmitente. Ciertamente que este poder se presume a todos los efectos legales (artículo 38 de la Ley Hipotecaria), cuando así resulta del contenido tabular, pero el Registrador debe calificar no sólo por lo que resulte del Registro, sino también atendiendo al contenido del documento presentado, sin que pueda prescindir del reconocimiento de la inexactitud de aquella presunción cuando se verifica por quien pueda ser favorecido por ella. Resoluciones de 18-9-1989; 22-1-1999; 10-9-2001; 21-1-2004.

Por ello, resultando del acuerdo que se ha recogido en la escritura de préstamo simplemente las previsiones legales del principio de responsabilidad patrimonial universal del deudor y de un modo de extinguir la obligación de devolver el préstamo, a fin de evitar la indefensión de la entidad que va a ser privada de la propiedad de sus bienes, es necesario que se otorgue por la Unión General de Trabajadores a favor del Instituto de Crédito Oficial la oportuna escritura pública de dación en pago de deuda en que se formalice dicho negocio jurídico, debidamente liquidada del impuesto correspondiente, con el correspondiente juicio notarial de su legalidad y la posterior calificación registral acerca de si es inscribible, por lo que he acordado denegar la inscripción del documento presentado.

De conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el asiento de presentación queda prorrogado automáticamente...

De conformidad con el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, podrá solicitar una nueva calificación por el Registrador del número seis de Sevilla...

También, contra esta calificación podrá interponerse recurso ante ...

En Utrera, a veintidós de febrero de dos mil siete.—El Registrador. Fdo.: José Manuel Capitán Carmona».

### III

Dicha calificación fue objeto de la pertinente notificación mediante escrito con fecha del día 22 de febrero de 2007, recibido por su destinatario el 22 de marzo. Y el 2 de abril de 2007 (con entrada en el Registro el 16 de abril), doña Aurora Domínguez González, Subsecretaria del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, interpuso recurso frente a la referida calificación registral, en el que alega lo siguiente:

a) Antecedentes de hecho:

1.º El sindicato Unión General de Trabajadores (UGT) obtuvo un préstamo del Instituto de Crédito Oficial (ICO), que se protocolizó en escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid el día 2 de febrero de 1996. Y mediante carta de la UGT dirigida al ICO el día 6 de febrero de 2006, la organización sindical señaló que su reivindicación se refería a un conjunto de inmuebles y otros bienes y derechos que, conforme a la estipulación «Decimoprimer» —sic— del contrato de préstamo garantizan espe-

cialmente dicho contrato y cuya cuantía permitiría resarcirles totalmente de la responsabilidad que tenían asumida.

2.º El día 5 de octubre de 2006, la CDGAE autorizó al Instituto de Crédito Oficial a modificar la póliza del préstamo concedido a la Unión General de Trabajadores el día 2 de febrero de 1996. En concreto, la autorización se refería a las cláusulas quinta y undécima, en orden a acomodar la póliza a la nueva situación puesta de manifiesto por UGT.

3.º Con fecha 8 de noviembre de 2006 se elevó a escritura pública el acuerdo de novación modificativa del préstamo anteriormente citado. Y las estipulaciones quinta y undécima quedaron con el contenido que se reseña en el escrito de recurso y que luego se refiere en los fundamentos de Derecho de éste.

4.º El Consejo de Ministros, en su reunión del día 24 de noviembre de 2006, adoptó un Acuerdo en el que resolvió, entre otras cosas, «reintegrar a la Unión General de Trabajadores en pleno dominio los inmuebles que se relacionan en el anexo I del presente Acuerdo, de conformidad con lo establecido en la disposición adicional cuarta de la Ley 4/1986, de 8 de enero, en la redacción dada a la misma por el Real Decreto Ley 13/2005, de 28 de octubre» (apartado segundo). Entre ellos, el situado en la calle General Laserna, 100, en Cabezas de San Juan.

A continuación, en el apartado séptimo, el Acuerdo del Consejo de Ministros ordenó «aplicar los bienes y derechos reintegrados y compensados a la Unión General de Trabajadores a la liquidación del préstamo que dicha organización sindical mantiene con el Instituto de Crédito Oficial, elevado a escritura pública en fecha 2 de febrero de 1996, que ha sido objeto de sucesivas novaciones modificativas, la última de fecha 8 de noviembre de 2006».

b) Fundamentos de derecho:

Primero.—El artículo 2 de la Ley Hipotecaria se cumple en el presente caso: existe un título traslativo del dominio, sin solución de continuidad, de la Administración General del Estado al ICO.

El Acuerdo del Consejo de Ministros de fecha 24 de noviembre de 2006 dispone el reintegro en pleno dominio de los bienes inmuebles que se citan a la UGT y la aplicación de «los bienes y derechos reintegrados y compensados a la Unión General de Trabajadores a la liquidación del préstamo que dicha organización sindical mantiene con el Instituto de Crédito Oficial, elevado a escritura pública en fecha 2 de febrero de 1996, que ha sido objeto de sucesivas novaciones modificativas, la última de fecha 8 de noviembre de 2006».

Este Acuerdo tiene su fundamento, por una parte, en la Ley 4/1986, de 8 de enero, de Cesión de Bienes del Patrimonio Sindical Acumulado (en adelante, LPSA), y, por otra parte, en el contrato de préstamo, elevado a escritura pública el día 2 de febrero de 1996, modificado mediante escritura pública de novación modificativa del préstamo de 8 de noviembre de 2006, en cuya estipulación quinta se acuerda la extinción del contrato de préstamo, total o parcial, por la «obtención de bienes y derechos cualquiera que sea su naturaleza jurídica, derivados de la devolución del Patrimonio Histórico al Sindicato», para, a continuación, en la estipulación undécima, pactar que la prestataria garantiza especialmente el cumplimiento de las obligaciones que dimanen del citado contrato de préstamo con «todos los bienes y derechos, cualquiera que sea su naturaleza jurídica, derivados de la devolución del patrimonio histórico».

Hay, pues, un acuerdo entre prestamista y prestatario de cesión, en pago de la deuda nacida del préstamo, de los bienes y derechos que se reintegren con ocasión de la resolución de los expedientes administrativos iniciados al amparo de la LPSA. Cesión en pago perfeccionada que se consumó en el momento en que se reintegraron, entre otros, en pleno dominio, los bienes inmuebles que se citan en el Acuerdo del Consejo de Ministros de fecha 24 de noviembre de 2006 y se extinguió el contrato de préstamo (deuda vencida, líquida y exigible).

La dación en pago es aquel negocio jurídico por el que el deudor y el acreedor pactan que el pago se realice con una prestación distinta de la que era objeto de la obligación (sentencia del Tribunal Supremo de 19 de octubre de 2006); en parecidos términos la definen las sentencias de 9 de octubre de 1992 y 28 de junio de 1997. Es una forma especial del pago o subrogación del cumplimiento, como dicen las sentencias de 5 de octubre de 1987, 25 de mayo de 1999 y 27 de septiembre de 2002; forma especial de pago en que por acuerdo de las partes se altera la identidad de la prestación. En fin, la sentencia de 21 de octubre de 2005 también del Tribunal Supremo califica la dación en pago como una forma especial de pago, «llamada también por influencia de la doctrina alemana «subrogado del cumplimiento» por el que el deudor, con el consentimiento del acreedor, realiza a título de pago, una prestación distinta de la debida».

Dice la sentencia del Tribunal Supremo de 29 de abril de 1991 (R. J. 3106), y reitera la de 23 de septiembre de 2002, que «la dación en pago ha de referirse a todo acto de cumplimiento de una obligación que con consentimiento del acreedor se lleva a cabo mediante la realización de una prestación distinta de la que inicialmente se había convenido».

La escritura pública de préstamo, de fecha 2 de febrero de 2006, contiene un acuerdo de dación en pago, por el que el prestatario, con el con-

sentimiento del prestamista, se obliga a pagar una parte de la deuda, no en la especie pactada, dinero, sino con la entrega de determinados bienes inmuebles o de otra naturaleza que deriven de la devolución al Sindicato del Patrimonio Histórico, transmitiéndose el dominio de ellos en el mismo momento en que la deuda vence, es líquida y es exigible, que coincide con el de la adquisición de la propiedad de aquéllos por el Sindicato de trabajadores deudor.

En definitiva, se trata de una dación en pago o «datio pro soluto», que no tiene regulación expresa en el Código Civil y se configura por la doctrina legal y jurisprudencial como un acto por virtud del cual el deudor transmite bienes de su propiedad al acreedor a fin de que éste aplique el bien recibido en la extinción de su crédito, actuando este crédito con igual función que el precio en la compraventa, de manera que la entrega produce automáticamente la extinción de la primitiva obligación sin que en ningún caso el acreedor pueda reclamar la correspondiente prestación, dándose una verdadera transmisión del dominio sobre el bien (sentencias del Tribunal Supremo de 8 de febrero de 1996 y 30 de noviembre de 2000). No se está, por contra, ante una dación para pago o «datio pro solvendo», que sí tiene expresión normativa en el artículo 1175 del Código Civil y se configura como negocio jurídico por el cual el deudor propietario transmite la posesión de sus bienes y la facultad de proceder a su enajenación con mayor o menor amplitud de facultades, pero con la obligación de aplicar el importe obtenido en dicha enajenación al pago de las deudas contraídas por el cedente, sin extinción del crédito en su totalidad, pues el deudor sigue siendo el adjudicatario en la parte del crédito a que no hubiese alcanzado el importe líquido el bien o bienes cedidos, como expresamente señala el citado artículo 1170 de Código Civil.

En apoyo de su tesis, la recurrente reseña la Sentencia de la Audiencia Provincial de Salamanca, de 9 de febrero de 2004, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Navarra de 19 de abril de 2004, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 28 de enero de 1999 y 13 de marzo de 2000.

En el presente caso –añade la recurrente– la consumación de la dación en pago depende, por una parte, de la existencia de una causa, la deuda, vencida, líquida y exigible, de acuerdo con la estipulación quinta, párrafo segundo, del contrato de préstamo, y de otra, de la propiedad de los bienes por parte de la organización sindical deudora.

Dependiendo ambos hechos de un mismo acto administrativo, el Acuerdo del Consejo de Ministros de 24 de noviembre de 2006, la dación en pago, en ese momento, produce plenos efectos. En ese sentido, el fundamento de derecho sexto del citado Acuerdo del Consejo de Ministros, párrafo segundo, dice lo siguiente:

«En fecha 16 de noviembre de 2006, ICO ha informado al Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales de la elevación a escritura pública de dicha modificación. En consecuencia, conocido dicho contrato de préstamo, así como la voluntad de las partes procede aplicar los bienes y derechos que se reintegran o, en su caso, se compensan a UGT, a la liquidación del citado préstamo.»

En fin, el apartado cuarto de la Exposición de motivos del Acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos de fecha 5 de octubre de 2006 dice lo siguiente:

«Tras las conversaciones mantenidas por el ICO con UGT, el sindicato ha manifestado por escrito, en carta de 6 de julio de 2006, su intención de destinar a la devolución del crédito del ICO todos los elementos patrimoniales que pueda recibir como consecuencia de esta reclamación, tanto los bienes inmuebles como otro tipo de bienes y derechos.»

Y añade este Acuerdo, en el apartado quinto de su exposición de motivos, que «con el fin de aclarar definitivamente este extremo, y dar fuerza legal a ese compromiso de UGT resulta necesario modificar las cláusulas de la escritura de préstamo, lo que exige que por la CDGAE se adopte el presente Acuerdo, en tanto que se trata de una operación de política económica instruida al ICO por el Gobierno».

Segundo.–El artículo 3 de la Ley Hipotecaria exige que los títulos a inscribir estén consignados «en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos».

Este artículo también se cumple en la solicitud de inscripción denegada.

Existe un documento en el que se recoge el Acuerdo del Consejo de Ministros, de fecha 24 de noviembre de 2006, que ordena, entre otras cosas, aplicar los bienes reintegrados a la Unión General de Trabajadores «a la liquidación del préstamo que dicha organización sindical mantiene con el Instituto de Crédito Oficial, elevado a escritura pública en fecha 2 de febrero de 1996, que ha sido objeto de sucesivas novaciones modificativas, la última de fecha 8 de noviembre de 2006».

A mayor abundamiento, existe una escritura pública en la que se incluye el acuerdo de dación en pago de la organización sindical deudora a la entidad crediticia acreedora (estipulación undécima, en relación con el expositivo VII y con la estipulación quinta).

Tercero.–El escrito de calificación incurre en contradicción el denegar la inscripción por falta de título material y de título formal y, además, por incumplimiento de la obligación fiscal correspondiente, obligación que no puede nacer si faltan los títulos antes mencionados.

#### IV

El Registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de 23 de abril de 2007.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1.166, 1.158, 1.261, 1.275, 1.277 del Código Civil; 2, 3, 18 y 326 de la Ley Hipotecaria; y las Resoluciones de 21 de diciembre de 1987, 18 de enero de 1999 y 23 de abril de 2007.

1. En el supuesto al que se refiere el presente recurso se solicita la inscripción a favor del Instituto de Crédito Oficial de determinado inmueble que figura inscrito a nombre del Estado y está incluido entre los que, según acuerdo de Consejo de Ministros, son objeto de reintegración y de compensación de bienes y derechos a favor de la Unión General de Trabajadores, en cumplimiento de lo establecido en la Disposición adicional cuarta de la Ley 4/1986, de 8 de enero, de Cesión de Bienes del Patrimonio Sindical Acumulado; con la particularidad de que el mismo acuerdo gubernamental aplica tales bienes y derechos a la liquidación de determinado préstamo que dicha organización sindical mantiene con el Instituto de Crédito Oficial.

El Registrador suspende la inscripción porque, a su juicio, «a fin de evitar la indefensión de la entidad que va a ser privada de la propiedad de sus bienes, es necesario que se otorgue por la Unión General de Trabajadores a favor del Instituto de Crédito Oficial la oportuna escritura pública de dación en pago de deuda en que se formalice dicho negocio jurídico, debidamente liquidada del impuesto correspondiente».

2. Como ya ha puesto de relieve este Centro Directivo en alguna ocasión anterior (cfr. la Resolución de 18 de enero de 1999), la dación en pago es un contrato por virtud del cual se transmiten al acreedor determinados bienes o derechos distintos de los debidos y que éste acepta voluntariamente como pago de su crédito (artículo 1.166 del Código Civil), transmisión que en cuanto forma de pago puede realizar tanto el deudor como un tercero (artículo 1.158 del mismo Código). Si la transmisión lo es de inmuebles o derechos reales sobre los mismos, se está ante uno de los títulos traslativos cuya inscripción ampara el artículo 2.1.º de la Ley Hipotecaria.

Al ser la dación en pago una transmisión con finalidad solutoria, el pago de deudas propias o ajenas, la existencia y titularidad de aquellas deudas que con la dación de bienes se pagan operará como causa de la transmisión y no ofrece dudas que este elemento esencial del propio contrato traslativo (cfr. artículos 1.261.3.º y 1.275 del Código Civil), ha de ser debida expresado en los títulos inscribibles sin que pueda jugar en el ámbito registral la presunción que establece el artículo 1.277 del mismo Código.

Así, constatada en el título cuál sea la causa de la transmisión, como es el pago de una deuda perfectamente identificada y hábil para amparar la transmisión patrimonial, la cesión habrá de ser inscrita en el Registro.

En el presente caso, analizados los documentos presentados y la calificación impugnada, debe concluirse que existe un título material adecuado para que esa transmisión se produzca –adjudicación en pago de deuda realizada por un tercero– y un documento público que sirve de fundamento inmediato al derecho de la entidad en cuyo favor debe practicarse la inscripción, sin que, por lo demás, deba decidirse ahora si es o no necesaria la debida constatación de la existencia y cuantía de la deuda derivada del préstamo referido por parte de la entidad acreedora y adjudicataria, ni sobre otras cuestiones que no han sido planteadas por el Registrador, toda vez que el recurso debe limitarse a las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación impugnada (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

3. Por último, respecto de la necesidad de liquidación del impuesto correspondiente a la 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 ha recordado recientemente la Resolución de 23 de abril de 2007, 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 de este expediente, en el que claramente la adjudicación en pago de deuda a favor del Instituto de Crédito Oficial está incurso en causa legal de exención fiscal –cfr. artículo 45.I.A).a) del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados–, entra dentro de las facultades calificatorias generales del Registrador, el apreciarla de oficio. Este es el criterio tradicionalmente sostenido, pues también esta Dirección General consideró apreciable de oficio la no sujeción (sin necesidad de aportar nota fiscal) respecto de las anotaciones de embargo en causa criminal u otras en las que la no sujeción fuera claramente apreciable. Lo contrario sería –como se ha dicho– entorpecer injustificadamente la necesaria agilidad en la contratación inmobiliaria y mercantil, y supondría reducir la función registral calificadora a una actuación puramente mecánica.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación del Registrador, en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de derecho.

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

Madrid, 10 de julio de 2007.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**14632** *RESOLUCIÓN de 11 de julio de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, frente a la negativa del registrador de la propiedad de Sevilla n.º 8, a inscribir la adquisición de determinado inmueble a nombre del Instituto Oficial de Crédito.*

En el recurso interpuesto por la Subsecretaria del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, doña Aurora Domínguez González, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Sevilla (Registro número ocho), don Manuel Martín Trincocortas-Bernat, a inscribir la adquisición de determinado inmueble a nombre del Instituto Oficial de Crédito.

#### Hechos

##### I

En escrito de 19 de diciembre de 2006, doña Aurora Domínguez González, Subsecretaria del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, solicitó del Registrador de la Propiedad de Sevilla (Registro número ocho), en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición adicional cuarta, apartado 1, de la Ley 4/1986, de 8 de enero, de Cesión de Bienes del Patrimonio Sindical Acumulado, según redacción dada por Real Decreto-ley 13/2005, de 28 de octubre, por el que se modifica la referida Ley 4/1986, la inscripción a nombre de Instituto de Crédito Oficial, de la mitad indivisa de determinado inmueble que se halla inscrito a nombre del Estado a los efectos de la citada Ley, según consta en el inventario que obra en el Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.

En dicho escrito la solicitante expresa que el título de adquisición del citado inmueble es el Acuerdo de Consejo de Ministros de 24 de noviembre de 2006, por el que se resuelven las solicitudes de reintegración y de compensación de bienes y derechos presentadas por la Unión General de Trabajadores, al amparo de lo establecido en la Disposición adicional cuarta de la Ley 4/1986, de 8 de enero, de Cesión de Bienes del Patrimonio Sindical Acumulado.

En el fundamento de Derecho sexto de dicho acuerdo de Consejo de Ministros se expresa lo siguiente:

«En lo que respecta a la reintegración y compensación de bienes y derechos, UGT ha informado al Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales del contrato de préstamo que tiene suscrito con el Instituto de Crédito Oficial. Dicho contrato fue elevado a escritura pública en fecha 2 de febrero de 1996 y ha sido objeto de diversas novaciones, la última de las cuales tiene fecha de 8 de noviembre de 2006. En esta última y, previa autorización al Instituto de Crédito Oficial (ICO) por Acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos de 5 de octubre de 2006, se han modificado sus cláusulas quinta y undécima, de manera que la citada organización sindical garantiza el cumplimiento de las obligaciones derivadas de aquél, con “todos los bienes y derechos, cualquiera que sea su naturaleza jurídica, derivados de la devolución del patrimonio histórico”. En ese sentido, la cláusula quinta prevé expresamente la amortización del préstamo si se produjera la “obtención de bienes y derechos, cualquiera que sea su naturaleza jurídica, derivados de la devolución del patrimonio histórico” al citado sindicato.

En fecha 16 de noviembre de 2006, ICO ha informado al Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales de la elevación a escritura pública de dicha modificación. En consecuencia, conocido dicho contrato de préstamo, así como la voluntad de las partes, procede aplicar los bienes y derechos que se reintegran o, en su caso, se compensan a UGT a la liquidación del citado préstamo».

Y en parte dispositiva del mismo acuerdo de Consejo de Ministros se incluye lo siguiente: «Séptimo: Aplicar los bienes y derechos reintegrados y compensados a la Unión General de Trabajadores a la liquidación del préstamo que dicha Organización Sindical mantiene con el Instituto de Crédito Oficial, elevado a escritura pública en fecha 2 de febrero de 1996, que ha sido objeto de sucesivas novaciones modificativas, la última de fecha 8 de noviembre de 2006.

Octavo.–Se faculta al Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales para que adopte cuantas medidas sean necesarias para la ejecución del presente acuerdo».

##### II

La mencionada solicitud, junto a copia del referido acuerdo de Consejo de Ministros, fue presentada en el Registro de la Propiedad número ocho de Sevilla el 24 de enero de 2007, bajo asiento 833 del Diario 97, y fue objeto de la calificación negativa que a continuación se transcribe parcialmente:

«Documento presentado con el número 833 del Diario 97.

Oficio de fecha 22 de enero de 2007, remitido por el Subdirector General del Patrimonio Sindical, en base a la Resolución de la Subsecretaria de Trabajo y Asuntos Sociales de fecha 19 de diciembre de 2006, que se acompaña junto con otros documentos, para dar cumplimiento a lo dispuesto en la Disposición adicional cuarta, apartado 1, de la Ley 4/1986, en su redacción dada por el Real Decreto-Ley 13/2005, de 28 de octubre.

Notificación de defectos observados.

Suspendida la inscripción por lo siguiente:

Hechos:

Reintegración de bienes del Patrimonio Sindical Acumulado.

Fundamentos de derecho:

En el oficio del Subdirector General del Patrimonio Sindical y en la Resolución de la Subsecretaria de Trabajo y Asuntos Sociales se solicita la inscripción de la mitad indivisa de la finca 2.316 de este Registro a favor del Instituto de Crédito Oficial, en vez de solicitarse la inscripción a favor de la Unión General de Trabajadores, entidad a la que se reintegra dicha participación en virtud del Acuerdo del Consejo de Ministros de fecha 24 de noviembre de 2006. Aclarar. (art. 18 de la Ley Hipotecaria).

Sevilla, 1 de febrero de 2007.–El Registrador. Fdo.: Manuel Martín Trincocortas-Bernat».

Posteriormente, el 22 de febrero de 2007, se aportó como documentación complementaria fotocopia de escritura de novación de préstamo hipotecario autorizada por el Notario de Madrid don Alberto Bravo Olaciregui, y el título presentado fue objeto de la siguiente calificación:

«Documento presentado con el número 833 del Diario 97.

Oficio de fecha 22 de enero de 2007, remitido por el Subdirector General del Patrimonio Sindical, en base a la Resolución de la Subsecretaria de Trabajo y Asuntos Sociales de fecha 19 de diciembre de 2006 que se acompaña junto con otros documentos, para dar cumplimiento a lo dispuesto