

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

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:

1. Reintegración de bienes del Patrimonio Sindical Acumulado.

2. Se acompaña ahora fotocopia de la escritura pública de novación modificativa de préstamo autorizada en Madrid el 8 de noviembre de 2006 por el Notario don Alberto Bravo Olaciregui, por la que la Unión General de Trabajadores y el Instituto de Crédito Oficial establecen entre otros pactos que «se garantiza especialmente al cumplimiento de las obligaciones dimanantes del presente contrato a cargo de la prestataria con todos los bienes y derechos, cualquiera que sea su naturaleza jurídica, derivados de la devolución del patrimonio histórico.»

Fundamentos de derecho:

Se reitera la nota de calificación de fecha 1 de febrero de 2007, ya que en virtud del Acuerdo del Consejo de Ministros de fecha 24 de noviembre de 2006 se adjudican los bienes que se contienen en el anexo I a la Unión General de Trabajadores como consecuencia de lo dispuesto en la Ley de 8 de enero de 1986, de cesión de bienes del Patrimonio Sindical Acumulado, modificada por el Real Decreto-ley 13/2005, de 28 de octubre.

La adjudicación en pago de deudas que se menciona en el mismo Acuerdo supone un contrato de derecho privado que requiere ser formalizado por ambas partes, deudor titular de los bienes y acreedor, con expresión además del saldo pendiente de la deuda por el que el Instituto de Crédito Oficial da carta de pago como consecuencia de la adjudicación de los bienes. Dicha formalización deberá realizarse en escritura pública (arts. 10, 3.20, 29 y 98 de la Ley Hipotecaria y arts. 1.254 y 1.261 del Código Civil).

La fórmula empleada en la escritura de novación hipotecaria (de la que sólo se aporta fotocopia) no puede entenderse como un pacto de adjudicación de bienes en pago de deudas, ya que sólo se establece genéricamente que los bienes derivados de la devolución del patrimonio histórico garantiza especialmente aquellas deudas (art. 18 de la Ley Hipotecaria).

Sevilla, 12 de marzo de 2007.—El Registrador.—Fdo.: Manuel Martín Trincocortas-Bernat.»

III

Dicha calificación fue objeto de la pertinente notificación el día 15 de marzo de 2007. Y el 26 de marzo de 2007 (con entrada en el Registro el 13 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. 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 especialmente 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 Calvo Sotelo, número 35, de Guillena (Sevilla).

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 Ofi-

cial, 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 consentimiento 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 1.175 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 tota-

lidad, 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 1.170 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, en el que detalla determinadas vicisitudes del recurso (entre ellas, la relativa a la recepción del original del título y la calificación el 2 de mayo de 2007), y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de 3 de mayo de 2007.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1.166, 1.158, 1261, 1.275, 1.277 del Código Civil; 2, 3, 10, 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 la mitad indivisa 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, la mitad indivisa de la finca referida se debe inscribir a nombre 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; y considera que es necesario aportar escritura pública mediante la cual se formalice la adjudicación en pago por ambas partes, deudor titular de los bienes y acreedor, con expresión del saldo pendiente de la deuda por el que el acreedor confiera carta de pago como consecuencia de dicha adjudicación.

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. 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 intervención de la entidad acreedora a la que se adjudica el inmueble haciéndose constar la cuantía de la deuda derivada del préstamo referido que queda extinguida mediante la adjudicación debatida. En efecto, por una parte, ha de tenerse en cuenta que en nuestro ordenamiento, y salvo para quienes consideran la accesión como un modo de adquirir que encontrarían excepciones, la adquisición de derechos patrimoniales exige el consentimiento del interesado, de suerte que puede afirmarse que tal requisito constituye un principio general del Derecho. Y, por otra parte, 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.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto y revocar la calificación del Registrador, salvo en lo relativo a la necesidad de intervención de la entidad acreedora a cuyo favor se solicita la inscripción, con expresión del saldo pendiente de la deuda por el que el acreedor confiera carta de pago como consecuencia de dicha adjudicación, 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, 11 de julio de 2007.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.