

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

11555 *Resolución de 27 de abril de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por un notario de Granadilla de Abona, contra la negativa del registrador de la propiedad de Santa Cruz de la Palma, a calificar una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Granadilla de Abona, don Álvaro de San Román Diego, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Santa Cruz de la Palma, don Jesús María Ducay López, a calificar una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

Hechos**I**

Mediante escritura autorizada por el Notario de Granadilla de Abona, don Álvaro de San Román Diego, el 28 de diciembre de 2010, se formalizó un préstamo hipotecario.

Dicha escritura fue presentada telemáticamente el mismo día en el Registro de la Propiedad Santa Cruz de la Palma, y fue objeto de la siguiente calificación el 30 de diciembre de 2010:

«Autoridad: Álvaro de San Román Diego...

Le comunico que este Registro suspende la calificación de la escritura presentada telemáticamente relativa al número protocolo 1291 de Álvaro de San Román Diego de fecha 28-12-2010, por no encontrarse liquidada del Impuesto de conformidad con los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria.

N.º Entrada: 5214/2010

Fecha de Presentación: 28-12-2010

Hora de Presentación: 16:00

Diario: 121

Asiento: 162.0

Fecha de Vencimiento: 10/03/2011

Protocolo/Autos: 1291

Fecha Documento: 28-12-2010

FIN».

II

Frente a dicha comunicación, el Notario interpuso recurso el 28 de enero de 2011. En el escrito de recurso (y además de determinados defectos formales) alega que la nota recurrida incide en el mismo caso contemplado en diversas ocasiones por Resoluciones de este Centro Directivo, la última de las cuales, a cuyo contenido íntegro se remite, es la de 13 de marzo de 2009, añadiendo que el Registrador debe atenerse a los criterios de las resoluciones de esta Dirección General.

III

El Registrador emitió su informe mediante escrito de 10 de febrero de 2011 y remitió el expediente a este Centro Directivo, en el que causó entrada el día 11 de febrero de 2011.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 18 del Código de Comercio; 18, 19 bis, 254, 255, 258.5, 259, 274, y 327, párrafo décimo, de la Ley Hipotecaria; 54, 55, 58, 59, 74 y 75 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 112 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre; 45.I.B).18 y 54 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; 196 y 249 del Reglamento Notarial; y las Resoluciones de esta Dirección General de 21 de diciembre de 1987, 21 de mayo de 1990, 29 de diciembre de 1992, 5 de mayo de 1994, 5 de febrero de 1996, 23 de julio de 1998, 5 de noviembre de 2003, 4 y 5 de mayo y 28 de octubre de 2005, 1 de marzo de 2006, 31 de enero, 23 de abril, 4 de junio, 9, 10, 11 y 12 de julio, 28 y 29 de septiembre de 2007, 7 y 17 de abril y 21 de mayo de 2008, y 13 de marzo de 2009, entre otras.

1. En el presente supuesto, el Registrador suspende la calificación de una escritura de préstamo hipotecario –presentada telemáticamente en el Registro– alegando que no se ha liquidado el impuesto correspondiente.

Se plantea, por tanto, una cuestión ya abordada por este Centro Directivo (cfr. las Resoluciones que se citan en los «Vistos» de la presente), lo que no impide que deban realizarse ciertas precisiones sobre la misma.

2. La primera circunstancia que debe resaltarse es que la referida decisión del Registrador se trata de un acto susceptible de impugnación mediante el recurso que se ha interpuesto.

En efecto, aun cuando no pueda entenderse que, en puridad, comporte una calificación de un defecto relativo a la legalidad de la forma extrínseca del título, a la capacidad de los otorgantes o a la validez del acto dispositivo contenido en el mismo (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria), lo cierto es que es una decisión del Registrador acerca del destino del título que se presenta a inscripción, por lo que un mero principio de proscripción de la indefensión obliga a que este acto pueda ser objeto de revisión. De lo contrario, si se entendiera que se trata de una mera advertencia o notificación de la suspensión –por imperativo legal– del plazo para calificar dicho título, podría ocasionar la situación de indefensión por el simple hecho de que el Registrador, por error o inadvertencia, opusiera para realizar la calificación (y lo mismo podría decirse respecto de la suspensión de la inscripción) que no se acredita el pago del impuesto o la presentación a liquidación tributaria del título, a pesar de que en el caso concreto se acompañara el documento correspondiente que, en su caso, fuera suficiente para justificar debidamente dicho pago o presentación.

Este criterio es el que ha mantenido reiteradamente esta Dirección General, no sólo en las Resoluciones más recientes, sino en otras anteriores (cfr., por todas, la de 21 de diciembre de 1987, en un supuesto de suspensión de la calificación). Por ello, el acto impugnado debería reunir los requisitos formales que debe tener toda decisión del Registrador sobre el rechazo de la operación solicitada respecto del título presentado a inscripción, con especificación de los medios de impugnación.

3. En segundo lugar, debe determinarse si la referencia contenida en el artículo 255 de la Ley Hipotecaria a la suspensión de «la calificación y la inscripción u operación solicitada», para el caso de falta de pago del impuesto, impide que, presentado el título a inscripción, el Registrador haga constar no sólo el rechazo a la inscripción por dicho motivo de índole tributaria sino cualquier otro defecto que considere obstativo a la misma.

Según la referida doctrina de esta Dirección General, 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 decisiones como la ahora recurrida, que se limita a suspender la calificación, pues implicaría, sin más, que cuando nuevamente se presentara el título acompañado de la autoliquidación y pago o declaración de no sujeción o exención, el Registrador lo calificaría, pudiendo esgrimir defectos que, perfectamente, puede hacer valer al tiempo de su presentación. Lo expuesto, asimismo, beneficia la agilidad del tráfico y

su seguridad pues el otorgante del título o cualquier interesado en su inscripción podrán conocer la totalidad de los defectos que afectan a éste, sin necesidad de esperar a nuevas y sucesivas decisiones del Registrador. De ese modo, y para el supuesto de que el legitimado activamente discrepara de la decisión adoptada, podría recurrirla en momento oportuno imprimiendo al tráfico la necesaria agilidad sin merma o afección a las causas que fundan los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria.

Esta fue la razón que llevó a este Centro Directivo a afirmar en su Resolución de 1 de marzo de 2006 (con criterio reiterado en otras posteriores) la imposibilidad de que el Registrador esgrimiera en una primera calificación la falta de liquidación del título presentado a inscripción con base en los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, para calificar de modo ulterior aduciendo otros defectos del mismo título.

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. artículo 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 de la Ley Hipotecaria –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 actualmente la aplicación de los preceptos de la Ley 30/1992 y de las reformas introducidas en el procedimiento registral exigen que tales artículos se interpreten sistemáticamente, no pudiendo admitirse una interpretación excesiva e infundadamente literalista que ampare un perjuicio para el interesado. Así, la mencionada interpretación de este Centro Directivo, por una parte puede considerarse también ajustada en lo esencial a la propia letra del precepto, si se entiende que, realmente, lo que proscribe el artículo 255 de la Ley Hipotecaria es la calificación que comporta la instantánea inscripción, es decir la denominada calificación positiva (que se trata de una actividad intelectual que no tiene reflejo alguno separado de la inscripción y, por ende, fuera del supuesto de la que realiza el Registrador sustituto ex artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, sólo puede expresarse mediante la práctica del asiento y la extensión de la nota de despacho al pie del título conforme al párrafo primero de este último precepto citado). Y es que dicha norma establece que «se suspenderá la calificación y la inscripción...», mientras que si pretendiera suspender toda calificación, incluida la negativa, sobraría la referencia cumulativa a la inscripción. Pero, además, esta conclusión es la que se desprende claramente de una interpretación teleológica de la norma y de una aplicación de la misma conforme a las actuales exigencias de la realidad social a las que atienden también otras normas legales recientes.

Lo expuesto queda corroborado asimismo, si se atiende a la finalidad perseguida por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, al introducir las nuevas tecnologías en el quehacer diario de las notarías y de los registros. La razón de esa notable modificación fue agilizar el procedimiento registral y la actuación notarial sin modificar su esencia. Así, se regula el procedimiento de presentación telemática y el acceso telemático al contenido de los libros del Registro.

Por ello, no puede admitirse la inicial suspensión de la calificación con posibilidad de una ulterior calificación negativa del mismo documento, cuando en un solo trámite pueden exponerse todos los obstáculos que impidan su inscripción (artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, y 74 y 75 de la Ley 30/1992). Y es que, además, implicaría 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, la interpretación que ha de darse al artículo 255 de la Ley Hipotecaria es la ya expuesta con reiteración por esta Dirección General, esto es, la que debe conducir al Registrador a rechazar la práctica de la inscripción del título pero expresando en una única calificación que cumpla con los requisitos exigidos por el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria la totalidad de los obstáculos o defectos que impidan la inscripción de dicho título. Se cumple así con la finalidad de los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, en garantía de las diferentes Administraciones Tributarias y, del mismo modo, no se perjudica al interesado en la inscripción que conocerá todos los posibles obstáculos que impidan la inscripción del título, dotando al procedimiento registral de la necesaria garantía, agilidad y celeridad.

Debe recordarse, en fin, que este ha sido el criterio tradicionalmente adoptado por este Centro Directivo en las numerosas ocasiones en que se ha examinado supuestos en que, además de la falta de liquidación tributaria se han opuesto simultáneamente otros defectos impeditivos de la inscripción (cfr., entre las más antiguas, las Resoluciones de 18 de mayo y 29 de diciembre de 1992, 4 de mayo de 1994 y 23 de julio de 1998).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación del Registrador, 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, 27 de abril de 2011.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.