

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

847 *Resolución de 16 de noviembre de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Bilbao nº 6, a inscribir una instancia privada de heredera única.*

En el recurso interpuesto por don F. G. P., abogado, en nombre y representación de doña G. C. G., contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Bilbao número 6, doña Mercedes Bereincua Gandarias, a inscribir una instancia privada de heredera única.

Hechos

I

El día 20 de julio de 2011 se presenta en el Registro de la Propiedad de Bilbao número 6 instancia suscrita por don F. G. P., con la misma fecha, causando el asiento de presentación 919 del Diario 64. En dicha instancia, actuando en nombre y representación de doña G. C. G., solicita la inscripción a favor de ésta última del pleno dominio de las fincas registrales 15103 y 24402/ABIS, por herencia de su madre, alegando la condición de heredera única de la misma.

La registradora suspendió la inscripción mediante la siguiente nota de calificación: «Mercedes Bereincua Gandarias, Registradora de la Propiedad de Bilbao n.º 6, previo examen y calificación, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, he resuelto suspender la inscripción solicitada por defecto conforme a los siguientes hechos y fundamentos de derecho. Hechos: Diario/Asiento 64/919. Fecha de Presentación: 20/07/2011. Entrada: 238. Contenido: Herencia. Autorizante: F. G. P. (instancia única heredera). Fundamentos de derecho: 1. Dada la insuficiencia de la representación alegada por don F. G. P., debe acreditarse la ratificación por la heredera doña G. C. G. de la actuación de dicho representante (arts. 1727, 1714 y 1280 del Código Civil y arts 2, 3, 18, 34, 37 y 38 de la Ley Hipotecaria). 2. Debe acreditarse la liquidación del impuesto de Sucesiones y Donaciones de conformidad con lo dispuesto en los arts 254 y 255 de la LH. 3. La firma de don F. G. P. en el documento que se pretende inscribir debe ser legitimada, bien notarialmente o bien mediante la comparecencia ante la registradora titular de este Registro (arts 79, 80 y 103 de la LH y 216 del R.H.). La anterior nota (...). Bilbao, a veintisiete de julio de dos mil once. La Registradora. (Firma ilegible)».

II

Don F. G. P. interpone recurso mediante escrito de fecha 29 de agosto de 2011 que tuvo entrada en el Registro el 31 de agosto de 2011. En el mismo, hace constar 1.) Que no hay insuficiencia de representación, ya que el representante está autorizado –según el poder que acompaña– para personarse en nombre de su mandante ante cualquier administración o dependencia o servicios de las mismas, y el Registro es un órgano administrativo (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de febrero de 2005). Siendo válida la capacidad de obrar ante el Registro si se dispone de facultad para la petición efectuada, está ínsita en la capacidad para otorgar escritos, en ejercitar toda clase de acciones en defensa de cualesquiera pretensiones, en reconocer derechos, con lo que el defecto que se reprocha es inexistente. De otro lado, se hace constar que según el artículo 14 de la Ley Hipotecaria la mera presentación del título sucesorio, junto con los documentos relacionados en el artículo 16 de la misma Ley, da lugar a la inscripción pretendida, con lo que la discusión sobre si el presentante tiene o no poder suficiente sobra, ante el tenor del mencionado artículo 14 y la aportación de la

documentación requerida; 2.) Que en cuanto al segundo defecto, se ha acreditado con suficiencia la liquidación del impuesto, ya que la petición es acompañada con la declaración del impuesto donde han sido incluidos los inmuebles cuyo cambio de titularidad registral se pretende, concretamente los citados en la relación de inmuebles y derechos sobre los mismos, los relacionados en primer y segundo lugar, y no se ha de olvidar que las transmisiones hereditarias a un descendiente en línea recta por consanguinidad están exentas, artículo 5.1 del Decreto Foral Normativo 3/1993, de 22 de julio, habiéndose presentado el impuesto de sucesiones y constando la relación de parentesco aludida, no se ha de requerir a esta parte de más formalidades, Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de marzo de 2009; 3.) En cuanto a la legitimación de la firma, dicho defecto permanece a pesar de que el compareciente en el Registro al recoger la nota de calificación interesó que se procediera a la legitimación para no hacer de ella causa de disputa y ello porque se le negó por parte del Registro con base a un «solicite cita con antelación». Pues bien, la calificación desconoce que según el artículo 14 de la Ley Hipotecaria la mera presentación del título sucesorio, junto con los documentos relacionados en el artículo 16 de la Ley Hipotecaria, da lugar a la inscripción pretendida y que ninguno de los preceptos de los que se citan en el correlativo exigen la pretendida necesidad de legitimación de firma para la presente solicitud (el artículo 216 del Reglamento Hipotecario trata de algo bien diferente, la distribución del crédito hipotecario).

III

La registradora emitió su informe el día 8 de septiembre de 2011 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1713, 1714, 1727 y 1280 del Código Civil; 18, 254, 255 y 326 de la Ley Hipotecaria; 166.11 del Reglamento Hipotecario; 100 del Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de octubre de 1987, 11 de enero de 2001, 5 de enero y 27 de septiembre de 2002, 21 de enero, 20 de julio y 5 de agosto de 2006, 21 de mayo de 2007, 31 de enero, 5 de febrero y 22 de mayo de 2008, 13 de marzo y 17 de noviembre de 2009, 18 de enero y 23 de diciembre de 2010, y 13 de enero de 2011.

1. Se presenta en el Registro de la Propiedad una instancia privada de heredera única suscrita por quien dice ser su representante y sin firma legitimada. La registradora suspende la inscripción por tres defectos: 1.º Insuficiencia de la representación alegada por don F. G. P., siendo necesaria la ratificación de la actuación de dicho representante por la heredera; 2.º La firma de don F. G. P. en el documento privado que se pretende inscribir debe ser legitimada, bien notarialmente o bien mediante la comparecencia ante la registradora titular de este Registro; y 3.º No se ha acreditado la liquidación del Impuesto de Sucesiones y Donaciones de conformidad con lo dispuesto en los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria. El recurrente, frente a tal calificación alega que, a su juicio, no es necesaria la legitimación de la firma, que el poder para pleitos que aporta es suficiente para legitimar la actuación del representante y que resulta acreditada la liquidación del impuesto.

2. En cuanto al primero de los defectos ha de ser confirmado, ya que la representación que pretende ostentar don F. G. P. respecto de la heredera adjudicataria de los bienes no resulta acreditada, al no ser suficiente el poder general para pleitos que obra en el expediente, siendo necesario para la realización de un acto que implica la aceptación de la herencia mandato expreso (cfr. artículos 1713, 1714, 1727 y 1732 del Código Civil), por lo que la intervención en dicho acto requiere de ratificación expresa (cfr. artículo 1259 del Código Civil). No resulta admisible el argumento del recurrente sobre la existencia de facultades para personarse ante órganos administrativos, pues como ha

entendido el Tribunal Supremo (Sala Primera) en Sentencia de 3 de enero de 2011 «la aplicación supletoria de las normas de procedimiento administrativo al ámbito de la calificación registral no puede aceptarse con carácter general ni de manera abstracta. La función de calificación presenta particularidades de notoria importancia respecto del régimen de las actividades de las administraciones públicas. Estas particularidades justifican secularmente su tratamiento específico desde el punto de vista científico, normativo y jurisdiccional...».

Tampoco puede acogerse favorablemente el argumento invocado por el recurrente de que, conforme al artículo 14 de la Ley Hipotecaria, cuando se trate de heredero único y no exista ningún interesado con derecho a legítima, ni tampoco comisario o persona autorizada para adjudicar la herencia, el título de la sucesión, acompañado de los documentos a que se refiere el artículo 16 de la Ley Hipotecaria, bastará para inscribir directamente a favor del heredero los bienes y derechos de que en el Registro era titular el causante, entendiendo que de ello se deriva que huelga toda discusión sobre si el poder es o no suficiente. No puede admitirse tal argumento pues los preceptos citados están referidos a los requisitos relativos a la titulación formal y material necesaria para la inscripción (ámbito de los artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria), de forma que la expresión de que los títulos allí citados bastan para la inscripción directa a favor del heredero viene referida a integrar directamente el título inscribible sin necesidad de acompañar, además, la escritura pública o sentencia judicial firme que determine los bienes, o parte indivisa de los mismos, que correspondan o se adjudiquen a cada titular o heredero. Así, se establece como regla general, en coherencia con la exigencia de titulación auténtica para su acceso al Registro del artículo 3 de la Ley Hipotecaria, en el artículo 14 de esta última. Este criterio debe mantenerse también en el supuesto de heredero único comprendido en la exigencia de la calificación registral de todo título que pretende su acceso al Registro, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

Además, se trata de un documento que no tuvo a la vista la registradora al calificar, dado que si bien la fecha del poder es de 7 de junio de 2011, el testimonio notarial del mismo que se acompaña al expediente es de fecha 29 de agosto de 2011, y como ha reiterado este Centro Directivo (vid por todas Resolución de 13 de enero de 2011) debe rechazarse cualquier pretensión basada en documentos no presentados en tiempo y forma (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

3. En cuanto al segundo de los defectos, ha de ser igualmente confirmado, toda vez que, como ya señalara la Resolución de este Centro Directivo de 20 de julio de 2006, en los casos en que un documento privado puede tener acceso al Registro es necesario que las firmas de los que los suscriben estén legitimadas notarialmente o ratificadas ante el registrador (cfr. artículo 166.11 del Reglamento Hipotecario).

4. Finalmente en cuanto al tercer defecto, referente al cumplimiento de los requisitos fiscales, hay que recordar que del artículo 254 de la Ley Hipotecaria se desprende la exigencia para la práctica del asiento de inscripción en el Registro de la Propiedad, la previa justificación de que se ha solicitado o practicado la liquidación de los tributos que graviten sobre el acto o contrato cuya inscripción se pretenda o sobre el documento en virtud del cual se pretenda la inscripción.

Este precepto no es sino la reproducción en el ámbito de la legislación registral de lo dispuesto con carácter general en el artículo 54 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, conforme al cual «1. 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... La justificación del pago o en su caso de la presentación del referido documento se hará mediante la aportación en cualquier soporte del original acreditativo del mismo o de copia de dicho original» (disposición ésta desarrollada por los artículos 122.1 y .2 y 123 de su Reglamento). Se matiza en este último precepto reglamentario concordante con la redacción anterior a la actual, dada por Ley 4/2008 de 23 de diciembre, del artículo 54 del

Texto Refundido que, no obstante esa inadmisión general de los documentos para su inscripción o anotación, se deja a «salvo lo previsto en la legislación hipotecaria», lo que supone que será posible sin necesidad de tal justificación la práctica del asiento de presentación tal como previene expresamente el artículo 255 de la Ley Hipotecaria.

Este efecto de inadmisión de los documentos inscribibles en los registros públicos a efectos de inscripción, con la excepción dicha relativa al asiento de presentación, no es sino una de las medidas establecidas por el legislador en orden a evitar el fraude fiscal y garantizar el cumplimiento por parte de los sujetos pasivos de la obligación que les impone con carácter general el artículo 51 del Texto Refundido del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de presentar los documentos comprensivos de los hechos imponible a que se refiere la citada Ley (y caso de no existir aquellos documentos, una declaración en los plazos y en la forma que reglamentariamente se fijen). Tal obligación, en el ámbito de este impuesto, comporta la de presentación en la oficina gestora competente del ejemplar de la autoliquidación practicada, previo ingreso de su importe en la caja de la Administración Tributaria o entidad colaboradora de la misma o, en su caso, con la alegación de la exención o no sujeción procedente acompañada del documento original o declaración sustitutiva y de su copia. Y todo ello a los efectos de que por parte de la oficina gestora pueda procederse al examen del hecho imponible que pueda resultar del documento y a la práctica de las liquidación o liquidaciones complementarias que, en su caso, fueren procedentes (cfr. artículo 108 del Reglamento del Impuesto) y por parte del presentante pueda obtenerse de aquella oficina el correspondiente justificante de presentación del documento y su autoliquidación así como de su ingreso, cuando no se hubiese alegado exención o no sujeción (cfr. artículo 107 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados), y cuya aportación ante el registrador hará posible el levantamiento del cierre registral, la práctica de la correspondiente inscripción con extensión de la oportuna nota marginal de afección (cfr. artículo 122.3 y 4 del Reglamento del Impuesto) y, finalmente, el cumplimiento por parte del registrador de su obligación de archivo de copia de los citados justificantes (cfr. artículos 256 de la Ley Hipotecaria, 51.13 y 410 del Reglamento Hipotecario, y 122.3 del Reglamento del Impuesto). Todo lo señalado, además, debe entenderse sin perjuicio de las excepciones procedentes (cfr. artículo 54.2, c) del Texto Refundido del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y la Instrucción de 18 de mayo de 2011, de esta Dirección General, sobre constitución de sociedades mercantiles y convocatoria de junta general, en aplicación del Real Decreto-Ley 13/2010, de 3 diciembre).

Ahora bien, en el presente caso, la calificación impugnada ha de ser revocada en este extremo, ya que como ha señalado este Centro Directivo (entre otras, Resolución de 17 de noviembre de 2009), basta que el documento se haya presentado en la Administración Tributaria para entenderse cumplidos los requisitos fiscales formales aquí examinados (cfr. artículo 100 del Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones), sin perjuicio de que el registrador, si lo entiende procedente, pueda poner en conocimiento de dicha Administración la no liquidación de un concepto que considere liquidable. En el presente caso, el documento ha sido presentado en la Administración Tributaria, como resulta de los impresos debidamente cumplimentados y sellados por la misma.

Esta Dirección General ha acordado confirmar la nota de calificación recurrida en cuanto a los dos primeros defectos y revocarla en cuanto al tercero, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos.

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, 16 de noviembre de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.