

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5478 *Resolución de 26 de abril de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Ejea de los Caballeros, por la que acuerda no practicar la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Fermín Moreno Ayguadé, Notario de Tauste, contra la calificación negativa del registrador de la Propiedad de Ejea de los Caballeros, don Miguel Temprado Aguado, por la que acuerda no practicar la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

El día 18 de noviembre de 2015, don Fermín Moreno Ayguadé, Notario de Tauste, autorizó una escritura de compraventa de un local comercial a favor de dos hermanos, uno de los cuales se encontraba casado en régimen de separación de bienes en virtud de capitulaciones matrimoniales cuya inscripción en el Registro Civil no justificaba, de lo que el Notario hizo la pertinente advertencia; en la cláusula sexta de la escritura se estableció una prohibición de disponer por plazo de cinco años, fijando una cláusula penal para el caso de incumplimiento, y estableciendo una condición resolutoria expresa en garantía del pago del importe de la cláusula penal.

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Ejea de los Caballeros el día 18 de noviembre de 2015, se suspendió su inscripción con fecha 22 de diciembre de 2015 por los siguientes fundamentos de Derecho: «Debe de acreditarse respecto del comprador J. V. P. S., en cuanto a la escritura de capitulaciones matrimoniales otorgada en la Notaría de Tauste el 26 de agosto de 2010, n.º 741 de protocolo, la toma de razón de las mismas en el Registro Civil mediante la indicación al margen de la correspondiente inscripción de matrimonio como requisito de su oponibilidad a terceros y por tanto como presupuesto necesario para su inscripción en el Registro de la Propiedad. Artículos 198 del Código de derecho foral de Aragón y 266 del Reglamento del registro civil». Con fecha 15 de enero de 2016 se presentó nuevamente copia de la escritura, siendo calificada en fecha 2 de febrero de 2016 con nota del siguiente tenor: «Registro de la Propiedad de Ejea de los Caballeros Nota de Calificación Negativa al asiento 105 del Diario 113 de 18/11/2015. Protocolo n.º 1259/2015, de 18/11/2015, de don Fermín Moreno Ayguadé. Suspendida la calificación del precedente documento al amparo de lo dispuesto en el artículo 18 y demás concordantes de la legislación hipotecaria al amparo de los siguientes Hechos En la fecha arriba indicada se presentó escritura de compraventa por vía telemática, y ha sido reintegrado nuevamente a este Registro con fecha 15 de enero de 2016 Fundamentos de Derecho: No se acredita el pago del impuesto relativo a la constitución de la condición resolutoria establecida en el otorgando 6.5 de la precedente escritura, o en su caso la no sujeción o exención, devengado como consecuencia de los actos y contratos documentados en la precedente escritura y cuyo rendimiento corresponde a la Comunidad Autónoma de Aragón y ello porque dicho pago y presentación para quedar acreditado exige no sólo que el documento presentado lleve incorporado la nota (etiqueta) justificativa de mismo sino que además debe acompañarse para el correspondiente ejemplar del modelo de autoliquidación aprobado por el Departamento de Economía,

Hacienda y Empleo del Gobierno de Aragón (artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, 40 y 54 del texto refundido de la Ley del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, artículo 55.3 de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias y artículo 213 de la ley aragonesa 11/2008, de 29 de diciembre, por el que se aprueba el Texto actualizado de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de tributos cedidos) Contra la presente nota podrá el interesado: (...) Ejea de los Caballeros, a dos de febrero del año dos mil dieciséis (firma ilegible). Firmado: El registrador, Miguel Temprado Aguado».

La escritura en cuestión fue inscrita con fecha 9 de febrero de 2016, una vez aportado el justificante de la autoliquidación practicada.

III

La anterior nota de calificación fue recurrida por el Notario autorizante por escrito, de fecha 5 de febrero de 2016, en el que, después de relatar los antecedentes fácticos, alegaba los siguientes fundamentos de Derecho: «Primero.—Artículos 74 y 75 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Procedimiento Administrativo que exigen acordar en un solo trámite todos os actos que por su naturaleza sean susceptibles de impulso simultáneo, en beneficio del interesado. Segundo.—No se alcanza a entender como puede ser emitida una primera nota “strictu sensu” de calificación y una segunda de suspensión de calificación. Téngase en cuenta que el supuesto sigue secuencia temporal distinta a la que ha motivado debate y pronunciamientos diversos en cuanto a la aplicación de los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 107 del Reglamento Hipotecario y 122 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Pareciera que acoge el Registrador según la cual el criterio que vierte en la segunda nota es propiamente calificador en cuanto subsume su contenido en el propio del artículo 18 de la Ley Hipotecaria al tiempo que indica recursos contra ella; lo cual, en puridad, llevaría a considerar que lo que ha existido es doble calificación y a traer a colación de manera cualificada en este caso, lo que establecía la Dirección General de los Registros y del Notariado en resolución de 29 de octubre de 2011 (BOE número 289, 1 de diciembre de 2011) sobre la base de la debida atención a la agilidad del tráfico y su seguridad cuando indicó, con cita de otra Resolución de 1 de marzo de 2006, la “la imposibilidad de que el registrador esgrimiera en una primera calificación la falta de liquidación del título presentado... para calificar de modo ulterior aduciendo otros defectos del mismo título...” de tal suerte que “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...”. En fin, si lo discutido es si cabe suspender la calificación por falta de requisito fiscal y luego suspender la inscripción una vez calificado el documento, parece claro que lo que no cabe es calificar el fondo y luego suspender la calificación del documento por falta del requisito fiscal. Tercero.—Todos ello sin perjuicio de la facultad del Registrador, y en el ámbito de su función, de haber apreciado por sí la no sujeción de la indicada condición resolutoria, por darse en el supuesto las siguientes circunstancias que resultan claramente del texto del documento calificado: - Compraventa sujeta a IVA, por renuncia a la exención. Luego no sujeta a TPO. - La condición resolutoria no garantiza el precio aplazado, sino el incumplimiento de cláusula penal, luego no es inscribible, por lo que no tiene la consideración de no sujeta a AJD. Tal pareció ser el criterio seguido al haber sido liquidado ante esa misma liquidadora el propio documento en cuanto al negocio principal y por ese mismo concepto de AJD, según resulta de lo antes indicado y por eso parece difícil sostener, además de por todo lo antes indicado, la viabilidad de la segunda nota».

IV

El registrador emitió su preceptivo informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 254, 255 y 256 de la Ley Hipotecaria; 31 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; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de octubre de 2007, 5 de octubre de 2010, 24 de enero de 2011, 15 de febrero y 2 de diciembre de 2013 y 12 de marzo, 13 de septiembre y 14 de octubre de 2014, entre otras.

1. Del escrito de interposición del recurso se desprende que el mismo se dirige contra la calificación de fecha 2 de febrero de 2016 en cuanto suspende la calificación por no acreditarse el pago o no sujeción al impuesto relativo a la constitución de la condición resolutoria establecida, calificación que plantea dos aspectos diferentes: la propia actuación del registrador y el contenido concreto de la calificación.

2. Con carácter previo hay que recordar la doctrina de este Centro Directivo según la cual, la subsanación del defecto y la práctica en su caso de la inscripción solicitada no son obstáculo para la interposición del recurso contra la calificación del registrador.

A tal efecto, debe ponerse de relieve que, conforme al artículo 325 de la Ley Hipotecaria, según la redacción resultante de la modificación efectuada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, la subsanación de los defectos indicados por el registrador en la calificación no impedirá a cualquiera de los legitimados, incluido el que subsanó, la interposición del recurso (cfr. las Resoluciones de 14 de julio y 15 de octubre de 2007, 6 de julio de 2009, 5 de octubre de 2010, 7 de julio de 2011 y 21 de abril de 2014, entre otras).

Se trata de una norma que reconoce la posibilidad de recurso para revisar la calificación con el alcance legalmente previsto, y no sólo a efectos doctrinales –como acontecía conforme al artículo 112 del Reglamento Hipotecario antes de la reforma–. Obedeció dicha modificación a la doctrina de la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 22 de mayo de 2000, sobre dicho precepto reglamentario, según la cual «el objeto del recurso gubernativo... no es el asiento registral sino el acto de calificación del Registrador, de manera que, practicado dicho asiento, no se trata de anularlo sino de que se declare que la calificación del Registrador, al denegar la inscripción por concurrir defectos subsanables, no fue ajustada a derecho, y ello es posible jurídicamente, aunque el asiento se haya practicado una vez subsanados los defectos apuntados por el Registrador, y tiende, entre otros fines, a evitar que la carga o gravamen, impuesto por la incorrecta calificación, lo soporte el interesado o el Notario autorizante de la escritura pública». Por ello, debe ser resuelto el recurso no obstante haber sido inscrito el título mediante la subsanación exigida por la calificación impugnada.

3. Ciertamente, la secuencia de los hechos pone de relieve una actuación atípica por parte del registrador, ya que si realiza una calificación sobre el negocio objeto de inscripción, calificación que debía haber sido global y unitaria, como tiene reiteradamente declarado esta Dirección General, y abarcando por consiguiente también los aspectos fiscales del documento, no se entiende como en un momento posterior realiza esa segunda calificación limitada a los aspectos fiscales.

Hay que recordar al respecto el contenido, entre otras, de las Resoluciones de 15 de febrero y 2 de diciembre de 2013 al afirmar que el registrador de la Propiedad, en cumplimiento de lo establecido por el artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria debe extremar su celo para evitar que una sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación, genere una inseguridad jurídica en el rogante de su ministerio incompatible con la finalidad y eficacia del Registro de la Propiedad, sin que desvirtúe tal

consideración la circunstancia de que el documento hay sido objeto, en este caso concreto, de dos presentaciones, ya que ello no afectaba al contenido del documento calificado.

4. Ahora bien, también tiene declarado este Centro Directivo que la exigencias formales sobre la calificación ceden ante el superior principio de legalidad que establece el acceso al Registro de los documentos que no reúnan los requisitos prescritos por el ordenamiento por lo que la sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación no afectan a su validez sin perjuicio de las responsabilidades que pueda asumir el registrador de conformidad con lo dispuesto en el artículo 127 del Reglamento Hipotecario (Resolución de 12 de marzo de 2014).

5. Respecto al contenido concreto de la calificación cuestiona el Notario recurrente la calificación por cuanto debería «en el ámbito de su función, haber apreciado por sí la no sujeción de la indicada condición resolutoria».

Es cierto que este Centro Directivo tiene declarado que el Registrador, ante cualquier operación jurídica cuya inscripción se solicite, no sólo ha de calificar su validez y licitud, sino decidir también si se halla sujeto o no a impuestos que gravan la transmisión (Resoluciones de 4 de mayo de 2011 y 10 de octubre de 2014) bien para acceder, en caso afirmativo, a la inscripción sin necesidad de que la Administración fiscal 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.

6. Alega el Notario recurrente que del contenido de la escritura resulta que la condición resolutoria pactada no se inscribirá en el Registro de la Propiedad por cuanto no garantiza el precio aplazado, sino el incumplimiento de cláusula penal, y en consecuencia no se dan los presupuestos exigidos por el artículo 31 del Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados para su sujeción al impuesto.

Sin embargo como también tiene declarado este Centro Directivo no resultando supuestos de expresa no sujeción al Impuesto o de clara causa legal de exención fiscal, si para salvar su responsabilidad el registrador exigiere la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción, habrán de ser los órganos tributarios competentes los que podrán manifestarse al respecto al recibir la comunicación impuesta por ley, sin que corresponda a esta Dirección General el pronunciarse, máxime cuando en la propia escritura, frente a lo manifestado en el recurso, se constituye una condición resolutoria «incluso frente a terceros» (cláusula 6.5) y se incluye una solicitud expresa de inscripción «de los negocios jurídicos que quedan formalizados en la presente escritura».

Sin embargo, en el presente expediente consta nota la presentación de declaración en la oficina liquidadora de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y Sucesiones y Donaciones de Ejea de los Caballeros, con fecha 10 de diciembre de 2015. Como ya se dijera por esta Dirección General, habiéndose presentado el documento en la correspondiente oficina liquidadora, es competencia de ésta la revisión de la autoliquidación realizada y la práctica, en su caso, de la liquidación complementaria que proceda, sin perjuicio de que el registrador, de conformidad con el artículo 107 del Reglamento Hipotecario lo ponga en conocimiento de la Delegación de Hacienda, u oficina competente, respectiva los errores o deficiencias que advirtiesen, si lo estimaren procedente.

Por lo tanto, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la nota de calificación.

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, 26 de abril de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.