

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

9964 *Resolución de 25 de abril de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Sevilla n.º 3, por la que se suspende la calificación de una escritura de cancelación de hipoteca por falta de acreditación del pago del Impuesto.*

En el recurso interpuesto por don Francisco Javier López Cano, notario de Sevilla, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Sevilla número 3, don Luis Francisco Monreal Vidal, por la que se suspende la calificación de una escritura de cancelación de hipoteca por falta de acreditación del pago del Impuesto.

Hechos

I

En escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca autorizada el día 18 de diciembre del 2023 por el notario de Sevilla, don Francisco Javier López Cano, con el número 3136 de protocolo, la entidad «Unión de Créditos Inmobiliarios, SA, Establecimiento Financiero de Crédito», reconociendo haber «sido satisfecha por la parte prestataria parte del préstamo», consiente la cancelación de la hipoteca que grava la finca registral número 4.437 del Registro de la Propiedad de Sevilla número 3.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 3, fue objeto de la siguiente calificación:

«Luis Francisco Monreal Vidal, registrador de la Propiedad del distrito hipotecario de Sevilla n.º 3, Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Andalucía.

Entrada: 11022/2023.

Asiento presentación: Asiento 557 del diario 134.

Notario: don Francisco Javier López Cano de Sevilla.

Fecha del documento: 18 de diciembre de 2023. Número de protocolo: 3136/2023.

Pongo en su conocimiento que, con fecha de hoy, examinados los antecedentes del registro a mi cargo, he calificado el citado documento, y he decidido suspender la inscripción solicitada, conforme al artículo 19 bis, párrafo segundo de la Ley Hipotecaria, en base a lo siguiente:

Hechos.

Por el precedente documento, se solicita la cancelación de la hipoteca constituida a favor de la entidad “Unión de Crédito [sic] Inmobiliarios, SA, Establecimiento Financiero de Crédito”, en relación a la finca registral número 4437 de Gelves.–

En el título inscribible, en el exponen II, la parte acreedora manifiesta que ha sido satisfecha por la parte prestataria parte del préstamo, mediante la entrega de dos cheques bancarios a favor de “Unión de Crédito[sic] Inmobiliarios, SA, Establecimiento Financiero de Crédito”, uno por importe de 63.000 euros y otro por importe de 7.000

euros, manifestando que consiente la cancelación de la hipoteca que grava la finca 4437 de Gelves respecto al importe entregado en este acto, quedando pendiente de pago parte de la deuda, siendo una operación sujeta al ITP y AJD.

Fundamentos de Derecho.

Se suspende la calificación del presente documento por observarse el siguiente defecto de carácter subsanable: Falta que se aporte cartas de pago por la liquidación del ITPAJD y la Diligencia Certificada de presentación del modelo C10.

En el caso que nos ocupa, se pretende la cancelación total de la hipoteca constituida sobre la finca 4437 de Gelves en virtud del pago parcial de la obligación garantizada, por lo que dicha operación está sujeta a la obligación de practicar la liquidación del ITPAJD, a diferencia de los supuestos en que se cancela la hipoteca en virtud del pago íntegro de la deuda las cuales no están obligadas a aportar la justificación de la liquidación del mencionado impuesto.

En este sentido, el artículo 57 del Decreto Legislativo 1/2018, de 19 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones dictadas por la CCAA en materia de tributos cedidos, dispone:

“A los efectos de lo dispuesto en los artículos 51 y 54 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, no será obligatoria la presentación por parte de los contribuyentes ante la Agencia Tributaria de Andalucía de las escrituras públicas que formalicen, exclusivamente, la cancelación de hipotecas sobre bienes inmuebles, cuando tal cancelación obedezca al pago de la obligación garantizada y resulten exentas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, de acuerdo con lo previsto en el artículo 45.1.b).18 de la citada ley, entendiéndose cumplido lo previsto en el citado artículo 51.1 mediante su presentación ante el Registro de la Propiedad.”

Como consecuencia de lo anterior, al no haber aportado justificación de la liquidación del ITPAJD de dicha operación, se produce el cierre registral previsto en el artículo 254 de la Ley hipotecaria que “Ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieren por las leyes, si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir”.

En cuanto a la liquidación del Impuesto, el artículo 42 bis del Decreto 4/2010, de 6 de julio, de medidas fiscales para la reducción del déficit público y para la sostenibilidad, establece que no será obligatorio la presentación de la liquidación de las escrituras públicas que formalicen, exclusivamente, “la cancelación de hipotecas sobre bienes inmuebles, cuando la cancelación obedezca al pago de la obligación garantizada...”, por lo que si la cancelación total obedece a una liberalidad del acreedor por causa distinta del pago, deberá presentarse a liquidar, sin cuyo requisito no se podrá calificar el título, conforme al artículo 254 LH.

Contra esta calificación (...).

Sevilla, a la fecha de la firma digital. El registrador de la Propiedad Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Luis Francisco Monreal Vidal registrador/a de Registro Propiedad de Sevilla 3 a día diez de enero del dos mil veinticuatro».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Francisco Javier López Cano, notario de Sevilla, interpuso recurso el día 9 de febrero de 2024 con base a lo siguiente:

«Hechos.

I. Que el día 18 de diciembre del 2.023, que cuenta con el número 3136 de su protocolo de su protocolo. fue autorizada escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca, por el Notario de Sevilla, Don Francisco Javier López Cano.

II. Que copia autorizada electrónica de dicha escritura fue presentada en Registro de la Propiedad número tres de Sevilla con el asiento 557 del Diario 134 del año 2023.

III. Sobre la calificación desfavorable y el defecto aducido en la nota de calificación.

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad número tres de Sevilla, fue calificada con la siguiente nota:

En el caso que nos ocupa, se pretende la cancelación total de la hipoteca constituida sobre la finca 4437 de Gelves en virtud del pago parcial de la obligación garantizada, por lo que dicha operación está sujeta a la obligación de practicar la liquidación del ITPAJD, a diferencia de los supuestos en que se cancela la hipoteca en virtud del pago integro de la deuda las cuales no están obligadas a aportar la justificación de la liquidación del mencionado impuesto.

En este sentido, el artículo 57 del Decreto Legislativo 1/2018 de 19 de junio por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones dictadas por la CCAA en materia de tributos cedidos, dispone:

“A los efectos de lo dispuesto en los artículos 51 y 54 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, no será obligatoria la presentación por parte de los contribuyentes ante la Agencia Tributaria de Andalucía de las escrituras públicas que formalicen, exclusivamente, la cancelación de hipotecas sobre bienes inmuebles, cuando tal cancelación obedezca al pago de la obligación garantizada y resulten exentas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, de acuerdo con lo previsto en el artículo 45.1.b).18 de la citada ley, entendiéndose cumplido lo previsto en el citado artículo 51.1 mediante su presentación ante el Registro de la Propiedad.”

Como consecuencia de lo anterior, al no haber aportado justificación de la liquidación del ITPAJD de dicha operación, se produce el cierre registral previsto en el artículo 254 de la Ley hipotecario que “Ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieron por las leyes, si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir”.

En cuanto a la liquidación del Impuesto, el artículo 42 bis del Decreto 4/2010, de 6 de julio, de medidas fiscales para la reducción del déficit público y para la sostenibilidad, establece que no será obligatorio la presentación de la liquidación de las escrituras públicas que formalicen, exclusivamente, “la cancelación de hipotecas sobre bienes inmuebles, cuando la cancelación obedezca al pago de la obligación garantizada...”, por lo que si la cancelación total obedece a una liberalidad del acreedor por causa distinta del pago, deberá presentarse a liquidar, sin cuyo requisito no se podrá calificar el título, conforme al artículo 254 LH.

IV. Contenido de la escrituraria calificada.

La escritura calificada es una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca en la que:

1.º En su expositivo I se describía el préstamo hipotecario y la finca gravada con la hipoteca:

“I. Escritura de préstamo hipotecario. Que sobre la finca que a continuación se describirá se constituyó hipoteca, a favor de la entidad Unión de Créditos Inmobiliarios SA EFC, en garantía de un préstamo de ciento ocho mil ochocientos setenta y siete euros con sesenta céntimos (108.877,60 €) de principal, más sus intereses, costas y gastos correspondientes, en virtud de escritura autorizada por el notario de Sevilla, don Arturo Otero López Cubero, el día 7 de marzo de 2008 y con los demás pactos y condiciones que en la escritura de préstamo se pactaron.

Modificada en cuanto al plazo de amortización por moratoria sectorial, en virtud de escritura autorizada en Barcelona, por el notario don Antonio Díez de Blas, el día 30 de junio de 2022.

La finca hipotecada conforme a la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de julio de 1958, se identifica como:

Urbana: Siete (...).”

2.º Y en expositivo se establecía “II. Reconocimiento de Pago. Que habiendo sido satisfecha por la parte prestataria parte del préstamo, con sus intereses y demás prestaciones accesorias, mediante la domiciliación y correspondiente cargo en la cuenta bancaria que sirvió de soporte al préstamo hipotecario y mediante la entrega de dos cheques bancarios y nominativos a favor de ‘Unión de Crédito Inmobiliarios, SA, Establecimiento Financiero de Crédito’, uno por importe de sesenta y tres mil euros (63.000,00 €) y otro por importe de siete mil euros (7.000,00 €), cuyas copias se incorporan en las que constan las cuentas de cargo de los mismos”.

3.º En su otorgamiento la entidad “Unión de Crédito Inmobiliarios, SA, Establecimiento Financiero de Crédito”, consiente la cancelación de la hipoteca que grava la finca descrita”.

V. Que dicha escritura se subsanó mediante la presentación en la Agencia tributaria de Andalucía y remisión del C10 al Registro de la Propiedad número 3 de Sevilla el día 19 de enero de 2024, mediante la correspondiente diligencia.

Fundamentos de Derecho.

Cuestiones previas. Antes de rebatir la que me parece argumentación de fondo, contenida en la nota de calificación, como ha señalado un compañero en otro recurso que, es preciso precisar que a pesar de no ser el recurso conocido desde antaño como “gubernativo” contra la calificación registral el cauce procedimental previsto para discutir y ventilar acerca de cuestiones diferentes a la impugnación de la negativa de los registradores a practicar, en todo o parte, el asiento solicitado (*cf.* artículos 66 y 324 de la Ley Hipotecaria), tener por objeto, exclusivamente, determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho” y que no tiene por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o nulidad del título, como señala de forma reiterada la DGRN, es preciso poner de manifiesto que el rigor que se exige a los documentos públicos notariales como base fundamental del sistema de seguridad jurídica preventiva –pues la fiabilidad y validez de cualquier registro público depende y descansa, aunque no en exclusiva, indefectiblemente en la calidad jurídica de los documentos por él publicados– debe exigirse también a las calificaciones negativas de los funcionarios encargados de su llevanza. Los ciudadanos y los demás usuarios de los servicios públicos notarial y registral, tienen derecho a recibir y exigir calidad en la prestación de nuestras respectivas funciones públicas y particularmente, en la redacción

de los documentos públicos respectivamente autorizados (en este caso, la nota de calificación desfavorable).

Primero. Alega la nota de calificación como único defecto que “se pretende la cancelación total de la hipoteca constituida sobre la finca 4437 de Gelves en virtud del pago parcial de la obligación garantizada, por lo que dicha operación está sujeta a la obligación de practicar la liquidación del ITPAJD, a diferencia de los supuestos en que se cancela la hipoteca en virtud del pago íntegro de la deuda las cuales no están obligadas a aportar la justificación de la liquidación del mencionado impuesto”.

Y fundamenta su calificación en la estricta transcripción del artículo 57 del Decreto Legislativo 1/2018 de 19 de junio por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de tributos cedidos, y en el hecho del pago parcial de la obligación garantizada.

Segundo. Que el citado artículo 57 del Decreto Legislativo 1/2018 antes citado en la propia calificación dice textualmente “A los efectos de lo dispuesto en los artículos 51 y 54 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, no será obligatoria la presentación por parte de los contribuyentes ante la Agencia Tributaria de Andalucía de las escrituras públicas que formalicen, exclusivamente, la cancelación de hipotecas sobre bienes inmuebles, cuando tal cancelación obedezca al pago de la obligación garantizada y resulten exentas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, de acuerdo con lo previsto el artículo 45.1.b).18 de la citada ley, entendiéndose cumplido lo previsto en el citado artículo 51.1 mediante su presentación ante el Registro de la Propiedad.”

En consecuencia, el citado artículo exime de la obligación de presentar en la oficina liquidadora del impuesto “las escrituras públicas que formalicen, exclusivamente, la cancelación de hipotecas sobre bienes inmuebles, cuando tal cancelación obedezca al pago de la obligación garantizada y resulten exentas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, de acuerdo con lo previsto el artículo 45.1.b).18 de la citada ley”.

Tercero. Estimo que la calificación carece de una motivación suficiente, no bastando la mera cita rutinaria de un precepto legal, sino que es preciso justificar la razón por la que ese precepto es de aplicación y la interpretación que del mismo se efectúa, y no basándose en argumentos de una posible liberalidad que no tienen relación alguna con la escritura calificada.

La DG en algunas de sus resoluciones rechaza la aplicación del artículo 254 de la LH, ya que las normas han de interpretarse sistemáticamente, sin que se pueda admitir una interpretación literalista y sin tener en cuenta la realidad del tiempo en que ha de aplicarse.

En el caso de la escritura calificada hay una clara causa legal de exención fiscal, por lo que dispensa de la exigencia del artículo 254 de la Ley Hipotecaria de la presentación por parte de los contribuyentes ante la Agencia Tributaria de Andalucía de las escrituras públicas que formalicen, exclusivamente, la cancelación de hipotecas por pago, para evitar retrasos burocráticos, pues la engorrosa burocracia, es un semillero de errores, reduce tremendamente la productividad del personal de las oficinas registrales (a los que se les enzarza en formalidades, drenando tiempo para el despacho) y se compece mal con la obligación general de calificar e inscribir todos los documentos en quince días.

Como señala un antiguo aforismo jurídico “donde la ley no distingue nosotros no debemos distinguir” y el precepto citado habla de “la cancelación de hipotecas sobre bienes inmuebles, cuando tal cancelación obedezca al pago de la obligación garantizada”.

El Registrador haciendo una interpretación *sui generis* del precepto distingue a los efectos de la exclusión de la no obligatoriedad de la presentación por parte de los contribuyentes ante la Agencia Tributaria de Andalucía de las escrituras públicas que formalicen, exclusivamente, la cancelación de hipotecas, entre que el pago del préstamo garantizado por la hipoteca sea total o parcial, entendiendo que la no obligatoriedad se

aplica exclusivamente a los supuestos de pago total, interpretación que no tiene sentido ni fundamento jurídico alguno y va en contra de la propia intención del legislador que es descargar de la carga burocrática de presentar ante la Agencia Tributaria de Andalucía de las escrituras públicas que formalicen, exclusivamente, la cancelación de hipotecas por pago.

Se trata de escritura de cancelación de hipoteca por pago de la obligación y la escritura así lo dice expresamente en la cabecera de su enunciado "Escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca" y en su contenido "Que habiendo sido satisfecha por la parte prestataria parte del préstamo, con sus intereses y demás prestaciones accesorias, mediante la domiciliación y correspondiente cargo en la cuenta bancaria que sirvió de soporte al préstamo hipotecario y mediante la entrega de dos cheques bancarios y nominativos a favor de "Unión de Crédito Inmobiliarios, SA, Establecimiento Financiero de Crédito", uno por importe de sesenta y tres mil euros (63.000,00 €) y otro por importe de siete mil euros (7.000,00 €), cuyas copias se incorporan en las que constan las cuentas de cargo de los mismos.

Nada impide que la entidad acreedora consienta en virtud del pago parcial de la obligación garantizada la cancelación de la hipoteca que la garantiza, subsistiendo la obligación garantizada en cuanto a la parte no satisfecha, aunque sin garantía hipotecaria. Confunde el Registrador entre la cancelación de la garantía hipotecaria y el pago total o parcial de la obligación garantizada; y no solo eso, sino que en virtud de la elucubración jurídica entiende que hay una "liberalidad", cuando el acreedor en ningún caso dice que la obligación garantizada queda condonada, sino todo lo contrario, subsiste en cuanto a la parte no satisfecha, pero sin garantía hipotecaria.

El Registrador en ningún caso pone como defecto que la escritura de cancelación de hipoteca esté sujeta pero exenta, sino solo si ha de ser presentada o no, es decir, la no obligatoriedad de la presentación por parte de los contribuyentes ante la Agencia Tributaria de Andalucía basándose en una posible liberalidad que solo el aprecia, pues de la escritura no resulta liberalidad alguna, como hemos dicho la obligación sigue subsistente, y en una interpretación particular del precepto que establece no será obligatoria la presentación por parte de los contribuyentes ante la Agencia Tributaria de Andalucía de las escrituras públicas que formalicen, exclusivamente, la cancelación de hipotecas sobre bienes inmuebles, cuando tal cancelación obedezca al pago de la obligación garantizada, entendiendo que excluye los supuestos de cancelación por pago parcial, subsistiendo en cuanto a la parte no satisfecha la obligación principal.

En conclusión, y resumiendo en el caso de la escritura calificada hay una clara causa legal de exención fiscal, por la que dispensa de la exigencia de la presentación por parte de los contribuyentes ante la Agencia Tributaria de Andalucía de las escrituras públicas que formalicen, exclusivamente, la cancelación de hipotecas sobre bienes inmuebles, cuando tal cancelación obedezca al pago de la obligación garantizada, que establece el artículo 254 de la Ley Hipotecaria para evitar retrasos burocráticos.

En atención a todo lo cual, con reserva de acciones judiciales ante una eventual exigencia de reparación de los daños y perjuicios que se pudieren irrogar al notario recurrente, incluyendo los daños morales, solicita de la Dirección General de los Registros y del Notariado la revocación de la nota de calificación impugnada.

Solicita En atención a todo lo cual, con reserva de acciones judiciales ante una eventual exigencia de reparación de los daños y perjuicios que se pudieren irrogar al notario recurrente, incluyendo los daños morales, solicita de la Dirección General de los Registros y del Notariado la revocación de la nota de calificación impugnada».

IV

El registrador de la Propiedad emite informe confirmando su calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 79, 82 y 254 de la Ley Hipotecaria; 45.1.B).18 y 51.1 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; 72 de la Ley 5/2021, de 20 de octubre, de Tributos Cedidos de la Comunidad Autónoma de Andalucía; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de noviembre de 1992, 27 de septiembre de 1999, 12 de septiembre y 2 de diciembre de 2000, 24 y 26 de septiembre de 2005, 14 de julio y 24 de septiembre de 2015, 9 de octubre y 4 de diciembre de 2017 y 25 de julio de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de febrero de 2020, 30 de noviembre de 2021 y 5 de mayo de 2023.

1. Se trata de dilucidar en este expediente si procede la suspensión de calificación de una escritura de cancelación de hipoteca, por falta de presentación de la carta de pago por la liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Son hechos relevantes los siguientes:

– en escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca autorizada por don Francisco Javier López Cano, notario de Sevilla, el día 18 de diciembre del 2023, número 3.136 de su protocolo, la entidad «Unión de Créditos Inmobiliarios, SA, Establecimiento Financiero de Crédito», reconociendo haber sido satisfecha por la parte prestataria parte del préstamo, consiente la cancelación de la hipoteca que grava la finca registral 4.437 del distrito hipotecario del Registro de la Propiedad de Sevilla número 3.

– en dicha escritura consta que habiendo sido satisfecha por la parte prestataria parte del préstamo, con sus intereses y demás prestaciones accesorias, mediante la domiciliación y correspondiente cargo en la cuenta bancaria que sirvió de soporte al préstamo hipotecario y mediante la entrega de dos cheques bancarios y nominativos a favor de «Unión de Créditos Inmobiliarios, SA, Establecimiento Financiero de Crédito», esta entidad consiente la cancelación de la hipoteca que grava la finca.

El registrador suspende la calificación del documento porque falta que se aporte cartas de pago por la liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, puesto que entiende que no es aplicable el artículo 57 del Decreto Legislativo 1/2018, de 19 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de tributos cedidos, puesto que en este caso se efectúa un pago parcial de la obligación garantizada, por lo que dicha operación está sujeta a la obligación de practicar la liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, a diferencia de los supuestos en que se cancela la hipoteca en virtud del pago íntegro de la deuda las cuales no están obligadas a aportar la justificación de la liquidación del mencionado impuesto conforme al citado artículo.

El notario recurrente alega que en el caso de la escritura calificada hay una clara causa legal de exención fiscal, por lo que dispensa de la exigencia del artículo 254 de la Ley Hipotecaria de la presentación por parte de los contribuyentes ante la Agencia Tributaria de Andalucía de las escrituras públicas que formalicen, exclusivamente, la cancelación de hipotecas por pago sin distinguir entre que el pago del préstamo garantizado por la hipoteca sea total o parcial, interpretación que, según su criterio, no tiene sentido ni fundamento jurídico alguno y va en contra de la propia intención del legislador que es descargar de la carga burocrática de presentar ante la Agencia Tributaria de Andalucía de las escrituras públicas que formalicen, exclusivamente, la cancelación de hipotecas por pago.

2. Señala el recurrente que la escritura se subsanó mediante la presentación en la Agencia Tributaria de Andalucía y remisión del C10 al Registro de la Propiedad de Sevilla número 3 el día 19 de enero de 2024, mediante la correspondiente diligencia.

Con carácter previo debe pues pronunciarse este Centro Directivo sobre la admisibilidad del recurso cuando el documento objeto de calificación ha sido ya subsanado respecto del defecto apreciado por el registrador.

En tal sentido se ha manifestado ya esta Dirección General (*vid.* Resolución de 11 de enero de 2016) afirmando que la subsanación del defecto y la práctica en su caso de la inscripción, en el presente supuesto la enervación de la suspensión de la calificación, solicitada no son obstáculo para la interposición del recurso contra la calificación del registrador. Aunque tras la reforma de la legislación hipotecaria por la Ley 24/2001 se haya suprimido la posibilidad de interponer recurso a efectos doctrinales, la tramitación del recurso debe admitirse considerando la antedicha doctrina jurisprudencial según la cual «el objeto del recurso (...) no es el asiento registral sino el acto de calificación del registrador», y que se declare si dicha calificación fue o no ajustada a Derecho, lo cual «es posible jurídicamente aunque el asiento se haya practicado», por haberse subsanado el defecto. Por su parte, el último párrafo del artículo 325 de la Ley Hipotecaria señala que «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».

3. Con carácter previo es necesario examinar la pretendida falta de motivación de la nota de calificación recurrida que alega el recurrente.

Como ya señalara este Centro Directivo en Resolución de 25 de octubre de 2021, «respecto de las alegaciones del recurrente relativas a la falta de motivación de la calificación impugnada, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo según la cual cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (*cf.* artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, 12 de febrero de 2016, 26 de abril y 19 de junio de 2017, 21 de noviembre de 2018, 1 de marzo de 2019, 7 de enero de 2020 y 18 de febrero y 18 de marzo de 2021, entre otras muchas).

Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (*vid.*, por todas, las Resoluciones de 25 de octubre de 2007 y 28 de febrero y 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de este Centro Directivo), sino que es necesario justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma.

No obstante, conviene tener en cuenta que es también doctrina del indicado Centro Directivo (Resoluciones de 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010, 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012, 9 de julio, 8 de octubre y 12, 16, 17, y 20 de diciembre de 2013, 19 de marzo y 10 de junio de 2014, 2 de febrero de 2015, 12 de diciembre de 2017, 20 de junio de 2019, 29 de octubre de 2020 y 18 de febrero de 2021, entre otras) que aun cuando la argumentación en que se fundamente la calificación haya sido expresada de modo escueto, cabe la tramitación del expediente y entrar en el fondo del asunto si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, según el contenido del escrito de interposición del recurso».

En el presente caso el registrador ha expresado con absoluta claridad el defecto y ha fundado aquel en diversos preceptos, por lo que no cabe concluir que haya incurrido en una situación de falta de motivación jurídica. La motivación ha sido completamente expresiva de la razón que justifica la suspensión de la calificación, de modo que el recurrente ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo demuestra el contenido del escrito de impugnación.

4. Entrando en el fondo del recurso, la controversia se basa en la interpretación de lo dispuesto en el artículo 57, escrituras de cancelación hipotecaria, del Decreto Legislativo 1/2018, de 19 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de tributos cedidos.

Lo primero que cabe señalar es que la citada norma ha sido derogada con efectos desde el día 1 de enero de 2022, por la disposición derogatoria única.1 de la Ley 5/2021, de 20 de octubre, que no obstante mantiene su contenido en su artículo 72, escrituras de cancelación hipotecaria.

Dice el citado artículo: «1. A los efectos de lo dispuesto en los artículos 51 y 54 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, no será obligatoria la presentación por parte de los contribuyentes ante la Agencia Tributaria de Andalucía de las escrituras públicas que formalicen, exclusivamente, la cancelación de hipotecas sobre bienes inmuebles, cuando tal cancelación obedezca al pago de la obligación garantizada y resulten exentas del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, de acuerdo con lo previsto el artículo 45.1.b).18 de la citada ley, entendiéndose cumplido lo previsto en el citado artículo 51.1 mediante su presentación ante el Registro de la Propiedad».

Dos son los requisitos señalados en la citada norma para eximir de la obligación de presentación ante la Agencia Tributaria, de las escrituras públicas que formalicen, exclusivamente, la cancelación de hipotecas sobre bienes inmuebles, y son: que esta obedezca al pago de la obligación y que resulten exentas del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, de acuerdo con lo previsto el artículo 45.1.B).18 de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

En el supuesto de este expediente y dado que la cancelación de la garantía es total pero el pago de la obligación es parcial, resulta evidente que la liberación de la finca respecto de la cantidad no satisfecha responde, al menos en parte, a otra causa que no es el pago de la obligación.

Esto no implica que la liberación de la finca respecto de la garantía hipotecaria se efectúe, como una liberalidad del acreedor, antes al contrario, aunque en la escritura no se exprese claramente, del certificado bancario que se inserta en la misma resulta textualmente que el acreedor, autoriza al apoderado de «Unión de Créditos Inmobiliarios, SA, Establecimiento Financiero de Crédito» a la firma de la escritura de cancelación registral de la hipoteca que grava la finca, siempre que se reciba, el día 18 de diciembre de 2023 y de forma simultánea al otorgamiento, el importe acordado como pago parcial, reiterando que consiente única y exclusivamente la cancelación de la hipoteca, pero que otorga carta de pago parcial exclusivamente por la cantidad satisfecha, quedando el préstamo vigente por el resto del saldo pendiente.

No procede analizar en sede de este recurso, puesto que no es objeto del mismo, si se ha expresado suficientemente la causa de la cancelación total del préstamo siendo el pago parcial, pero cabe recordar que los derechos reales se extinguen por renuncia de su titular o por acuerdo extintivo entre su titular y el dueño de la cosa; también en el caso de la hipoteca, aunque sea una causa de extinción muy marginal en la práctica, y ello sin perjuicio de la subsistencia de la obligación personal y de la consiguiente responsabilidad personal del deudor, a menos que se produzca también la condonación de la deuda, lo que no sucede en este caso.

Como se ha reflejado en distintas resoluciones de este Centro Directivo (*vid.* Resoluciones citadas en los «Vistos»), cuando el titular del derecho real de hipoteca no

se limita a dar un mero consentimiento para cancelar, sino que dispone unilateralmente de su derecho a cancelar la hipoteca, hay que interpretar que estamos ante una abdicación de la hipoteca por su titular, ante una renuncia de derechos, acto que por sí sólo tiene eficacia sustantiva suficiente conforme al artículo 6.2 del Código Civil para, por su naturaleza, producir su extinción y, consiguientemente, dar causa a la cancelación de la hipoteca conforme a los artículos 2.2.º y 79 de la Ley Hipotecaria.

Del conjunto de datos que resultan de la escritura puede concluirse que la voluntad del acreedor ha sido liberar a la finca de toda responsabilidad derivada de la hipoteca (renuncia a la hipoteca según la doctrina de este Centro Directivo), condicionando el consentimiento para el otorgamiento de la cancelación al pago por el prestatario de parte del crédito garantizado en la cuantía previamente determinada.

Todo lo anterior conduce a considerar que no se cumple el requisito de que la cancelación obedezca al pago de la obligación garantizada y, en consecuencia, que pueda considerarse incluida en los supuestos en que no es obligatoria la presentación ante la Agencia Tributaria de Andalucía en los términos referidos en el artículo 72 de la Ley 5/2021, de 20 de octubre, de Tributos Cedidos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En cualquier caso, cabe recordar la reiterada doctrina de ese Centro Directivo de que, no concurriendo circunstancias de realización de especial tarea de cooperación con la Administración de Justicia (*vid.* Resolución de 21 de diciembre de 1987) ni resultando supuesto de expresa no sujeción al Impuesto (apartados 2 a 4 del artículo 104 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales) o de clara causa legal de exención fiscal –como ocurre en la aceptación de una hipoteca unilateral efectuada por la Tesorería General de la Seguridad Social (*vid.* Resolución de 23 de abril de 2007)–, imponer al registrador la calificación de la sujeción o no al Impuesto de ciertos actos contenidos en la escritura supondría obligarle a realizar inevitablemente declaraciones tributarias que (aunque sea con los limitados efectos de facilitar el acceso al Registro de la Propiedad) quedan fuera del ámbito de la competencia reconocida a este Centro Directivo, de modo que, aunque es posible que el registrador aprecie la no sujeción de determinado acto a las obligaciones fiscales, ha de tenerse en cuenta que si para salvar su responsabilidad 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, a no existir razones superiores para ello (por ejemplo, *cfr.* artículo 118 de la Constitución) o tratarse de un supuesto en el que se esté incurriendo en la exigencia de un trámite desproporcionado que pueda producir una dilación indebida. Y esta doctrina es aplicable a la apreciación por parte del Registrador de la innecesariedad de presentar la escritura de cancelación ante la Agencia Tributaria competente cuando no resulta de forma indubitada el pago de la obligación garantizada.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 25 de abril de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.