

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

15168 *Resolución de 8 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 2, por la que se deniega el asiento de presentación de una escritura de préstamo hipotecario.*

En el recurso interpuesto por don J. C. L., en nombre y representación de la entidad «Canales Business Consulting, SLP», a su vez representando a «Caja Rural de Villamalea, Sdad. Coop.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Valencia número 2, doña Almudena Torres Domínguez, por la que se deniega el asiento de presentación de una escritura de préstamo hipotecario.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 20 de diciembre de 2023 por el notario de Valencia, don Javier Máximo Juárez González, las partes intervinientes acordaron formalizar un contrato de préstamo con garantía hipotecaria.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Valencia número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 112 de la Ley 24/2005 y 248 de la Ley Hipotecaria se comunica la denegación del asiento de presentación referente a la escritura pública del notario de la cual ha sido recibida por vía telemática en este registro a las 12:39 del día de hoy, número de entrada 1281/2024. Las causas de la denegación son las siguientes:

Esta presentación queda denegada ya que el protocolo 1841/2023 de don Javier Máximo Juárez, al que hace referencia los impuestos liquidados, no se encuentra presentado en este Registro.

La solicitud que se hace a la Agencia Tributaria sobre el error cometido en el n.º de protocolo del impuesto *[sic]* liquidado no sirve de subsanación ante el registro.

Cuando la Agencia Tributaria le dé respuesta y le emita el correspondiente y correcto justificante de presentación del impuesto nos lo envía.

Valencia, a 18 de marzo de 2024.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. C. L., en nombre y representación de la entidad «Canales Business Consulting, SLP», a su vez representando a «Caja Rural de Villamalea, Sdad. Coop.», interpuso recurso el día 9 de abril de 2024 en virtud de escrito en el que, resumidamente, señalaba lo siguiente:

«Primero. Alego que queda acreditada la presentación del pago de los impuestos establecidos. Que se ha producido un error material en el dígito del protocolo en la liquidación, pero el resto de datos coinciden con el documento que se pretende inscribir.

Segundo. Que para subsanar dicho error se ha seguido el procedimiento de la ley General Tributaria para la rectificación de las declaraciones y el justificante de dicha solicitud se ha aportado al registro y consta de código seguro de verificación.

Documentación que se adjunta:

1. Copia autoliquidación Impuesto Actor Jurídicos Documentados.
2. Primera notificación recibida del Registro de la Propiedad.
3. Solicitud de rectificación ante la Agencia Tributaria Valenciana.
4. Contestación al envío de la rectificación.

Por todo ello, solicito:

Que se revoque la denegación del asiento de presentación.

Que se proceda a la inscripción de la escritura de hipoteca protocolo 2841 de 2023 de D. Javier Máximo Juárez González en el Registro de la Propiedad.»

IV

La registradora de la Propiedad suscribió informe el día 23 de abril de 2024 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 19 bis, 254 y 255 de la Ley Hipotecaria; 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; 107 y 127 del Reglamento Hipotecario; 122 y 123 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, 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, 31 de enero y 5 de febrero de 2008, 13 de marzo de 2009, 18 de enero de 2010, 3, 9 y 13 de marzo, 4 de abril y 22 de mayo de 2012, 28 de octubre y 8 de noviembre de 2013, 20 y 30 de enero, 6 de mayo y 13 de septiembre de 2014, 18 de febrero y 11 de abril de 2016, 24 de mayo, 12 de junio y 31 de agosto de 2017, 17 de mayo y 4 y 12 de junio de 2018, 21, 22 y 28 de noviembre de 2019 y 9 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 y 16 de junio, 16 de septiembre y 26 de noviembre de 2020 y 3 de febrero, 15 de abril y 16 de junio de 2021.

1. Debe decidirse en este expediente si procede la denegación del asiento de presentación del título presentado por el registrador, porque a su juicio debe aportarse «el justificante de presentación y pago del impuestos de ITP y AJD relativo al protocolo objeto de la presentación que motivó el asiento 1152 diario 107, que es el n.º de protocolo 2841/2022 [sic], y no el 1841/2022 [sic] como consta en el justificante».

2. El artículo 420 del Reglamento Hipotecario dispone que «los Registradores no extenderán asiento de presentación de los siguientes documentos: 1. Los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia

registrar. 2. Los documentos relativos a fincas radicantes en otros distritos hipotecarios.
3. Los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna».

Conforme al artículo 420 del Reglamento Hipotecario, como ha declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 3 de mayo, 20 de julio y 15 de septiembre de 2016, 17 de mayo y 4 y 12 de junio de 2018, 21, 22 y 28 de noviembre de 2019 y 9 de enero de 2020, y esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en Resoluciones de 5 y 16 de junio, 16 de septiembre y 26 de noviembre de 2020 y 3 de febrero, 15 de abril y 16 de junio de 2021, el registrador debe negarse a extender asiento de presentación, cuando el propio presentante manifieste que su intención no es que el documento provoque algún asiento en los libros del Registro, o cuando el documento sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro (o, dicho de otra manera, cuando de forma evidente resulte que el título nunca podrá provocar un asiento en los libros de inscripciones).

Fuera de estos casos, el registrador ha de presentar, aun cuando ya al tiempo de la presentación compruebe o intuya la existencia de algún defecto que, una vez practicada la oportuna calificación, impedirá la práctica del asiento registral solicitado.

En este sentido, el artículo 255 de la Ley Hipotecaria es claro, al señalar: «No obstante lo previsto en el artículo anterior, podrá extenderse el asiento de presentación antes de que se verifique el pago del impuesto; más en tal caso se suspenderá la calificación y la inscripción u operación solicitada y se devolverá el título al que lo haya presentado, a fin de que se satisfaga dicho impuesto».

3. Entrando en el fondo del asunto, el artículo 254 de la Ley Hipotecaria es explícito al imponer un veto a cualquier actuación registral, a excepción de la práctica del asiento de presentación, si no se cumplen previamente determinadas obligaciones fiscales.

La inadmisión de los documentos inscribibles en los registros públicos si no se acreditara el cumplimiento fiscal del contribuyente, constituye una de las medidas establecidas por el legislador en orden a evitar el fraude fiscal y garantizar el cumplimiento por los sujetos pasivos de la obligación de presentación que les impone el artículo 29.2.c) de la Ley 58/2003, de 17 diciembre, General Tributaria, así como añade la obligación para el registrador del archivo de los justificantes (artículos 256 Ley Hipotecaria y 51.13.^a y 410 del Reglamento Hipotecario).

Se excluye el acceso al Registro de la Propiedad y se impone al registrador el deber de comprobar, para la admisión del documento, el previo cumplimiento de las obligaciones tributarias a que pudiera estar sometido el acto o contrato que pretenda acceder al Registro, permitiéndose únicamente antes de que se verifique la presentación en la oficina fiscal, conforme a lo dispuesto en el artículo 255 de la Ley Hipotecaria, la práctica del asiento de presentación, suspendiendo en tal caso la calificación y la inscripción, con devolución del título presentado, a fin de satisfacer el Impuesto correspondiente o, en su caso, alegar ante la autoridad fiscal la no sujeción o exención del Impuesto de los actos contenidos en el documento presentado.

La decisión del registrador de suspender la calificación del documento por falta de liquidación del Impuesto es susceptible de ser recurrida, pues si bien no se trata de una auténtica calificación, lo cierto es que una decisión 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.

4. Respecto de las obligaciones que la legislación fiscal impone a los registradores de la Propiedad en el proceso de inscripción, cabe recordar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo que, si bien el artículo 254 de la Ley Hipotecaria impone al registrador el deber de comprobar el pago de los impuestos que devengue todo acto que pretenda su acceso al Registro como requisito previo para la práctica del asiento, tal deber queda cumplido si el documento presentado contiene nota firmada por el liquidador del impuesto que acredite su pago, prescripción o exención, o nota al pie del título expresiva de la presentación de la autoliquidación correspondiente (no pudiendo en tal hipótesis suspender la inscripción so pretexto de error o deficiencia de la liquidación

practicada), sin perjuicio de que el registrador, si lo estima procedente, pueda poner en conocimiento de las autoridades fiscales lo que considere oportuno; solución ésta que permite la adecuada composición de los intereses en juego, y, concretamente, los de la Hacienda Pública, mediante el suministro a la misma de los elementos necesarios para la exacción del impuesto y la nota que el registrador habrá de extender al margen de la inscripción del bien de que se trate para hacer constar la afección de éste al pago de la correspondiente liquidación tributaria.

Esta Dirección General se ha pronunciado en distintas ocasiones sobre el alcance y contenido de dicha competencia determinando, amén de la posibilidad de impugnar la suspensión acordada (vid. Resoluciones de 3 de octubre de 2014), que el cierre registral no puede ser orillado por actuaciones distintas a las previstas en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria (vid. Resolución de 3 de marzo de 2012) y que el cierre registral se produce respecto de los distintos hechos imposables sujetos a tributos diferentes que exigen declaraciones igualmente diferentes (vid. Resolución de 11 de abril de 2016).

5. En el supuesto de este expediente, debe tenerse en cuenta que la escritura calificada se ha presentado a autoliquidación ante la Administración Tributaria competente; acompañándose del ejemplar de la carta de pago, que fue autoliquidado el Impuesto e ingresadas las cantidades que figuraban en la citada autoliquidación, 2.587,50 euros según carta de pago del modelo 600.

Sin embargo, existe un error material en ambos documentos en relación con el número de protocolo de la escritura de préstamo hipotecario en el que consta 1.841/2023 donde debería expresar 2.841/2023, que es el defecto que ha llevado a la registradora a suspender la inscripción. Se acompaña para subsanar el defecto, solicitud de rectificación de errores presentada en la Agencia Tributaria Valenciana.

Por lo tanto, a efectos de proceder a la calificación e inscripción en el Registro de la Propiedad, teniendo en cuenta que, a pesar del error material, existen otras circunstancias del modelo 600, tales como, sujeto pasivo, transmitente y notario autorizante que coinciden con los de la escritura presentada, así como el valor declarado que coincide con la total responsabilidad hipotecaria, que permiten entender que ha quedado debidamente acreditada la liquidación del Impuesto y que además la Administración Tributaria ha tenido conocimiento de la existencia de dicho error material.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

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, 8 de julio de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.