

**18434** *RESOLUCIÓN de 29 de septiembre de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don José Carlos del Valle Muñoz-Cobo, Notario de Bilbao, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, nº 7, de Bilbao, don Carlos Ballugera Gómez, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario.*

En el recurso interpuesto por don José Carlos del Valle Muñoz-Cobo, Notario de Bilbao, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número siete de Bilbao, don Carlos Ballugera Gómez, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario.

### Hechos

#### I

Por escritura otorgada ante el Notario de Bilbao, don Carlos del Valle Muñoz Cobo el día 31 de mayo de 2007 con el número de protocolo 964, don Manuel Guzman López y doña María Soledad Álvarez López hipotecan un bien de su propiedad a favor de Bilbao Bizkaia Kutxa, representada por don Juan Luis Espina Lesmes.

#### II

Dicha escritura fue presentada telemáticamente en el Registro de la Propiedad nº 7 de Bilbao el día 1 de junio de 2007, siendo objeto de la siguiente calificación «Carlos Ballugera Gómez, Registrador de Bilbao nº 7, previo examen del documento presentado por don/doña Valle Muñoz-Cobo, José, el día 1 de junio de 2007, bajo el asiento 1259, del tomo 40 del Libro Diario y número de entrada 1998, que corresponde al documento otorgado por el Notario de Bilbao José Carlos del Valle Muñoz-Cobo, con el número 964/07 de su protocolo, de fecha 31 de mayo de 2007, que fue presentado telemáticamente, comunica que no practica operación alguna quedando suspendido el plazo de calificación e inscripción, de acuerdo al artículo 255 de la Ley Hipotecaria, por no haber sido liquidado el impuesto correspondiente».

El Sr. Registrador en el encabezamiento de la calificación trasnrita denomina a ese escrito como «comunicación de la realización de la calificación».

La indicada calificación es de 1 de junio de 2007 y fue notificada al Sr. Notario de forma telemática con firma electrónica reconocida del funcionario calificador.

#### III

Frente a dicha calificación, el Notario interpuso recurso el 15 de junio de 2007. Los argumentos del recurrente se pueden sintetizar del modo que sigue: a) incumplimiento de obligaciones formales del Registrador. Dentro de este apartado el Notario denuncia la ausencia de motivación de la calificación recurrida y la inexistencia de mención alguna a los recursos que pueden interponerse frente a la calificación; b) en cuanto al fondo de la calificación, se argumenta que el Registrador desoye la constante doctrina de este Centro Directivo, vinculante para el funcionario calificador, expuesta en las Resoluciones de 1 de marzo de 2006 y 31 de enero de 2007. Dicha doctrina exige que la calificación sea unitaria, siendo así que la recurrida incumpliría ese principio pues, sin más, se afirma que no se practica operación alguna relativa al título presentado por la acreditación del pago del impuesto ex artículo 255 de la Ley Hipotecaria. El Notario concluye con cita expresa de la Resolución de 31 de enero de 2007 que el Registrador no puede someter el título a calificaciones sucesivas, incluso en aquellos supuestos en los que no se le haya acreditado el pago, exención o no sujeción del impuesto que grava el acto; igualmente, argumenta que más disparatado sería sostener que por razón de la calificación recurrida la misma no debe ser notificada al Notario; por último, se recuerda al funcionario calificador que en estricto acatamiento de la normativa vigente y derivado del principio de jerarquía normativa ha de cumplir las Resoluciones de este Centro Directivo relativas a la resolución de recursos frente a calificaciones negativas.

#### IV

El Registrador emitió su informe el 26 de junio de 2007 remitiendo a este Centro Directivo el expediente.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 del Código de Comercio, 18, 19 bis, 254, 255, 259, 274, párrafo noveno, décimo del artículo 327 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; artículo 112 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre; 196 y 249 del

Reglamento Notarial; Resoluciones de 4 y 5 de mayo y 28 de octubre de 2005, 1 de marzo de 2006, 31 de enero y 4 de junio de 2007.

#### I

Siguiendo el orden de los fundamentos de derecho del recurso procede analizar, en primer lugar, la existencia de los defectos formales que se denuncian. El recurrente señalaba dos defectos formales en su recurso; a saber, primero la insuficiente motivación y, segundo, la ausencia de mención en la calificación a los recursos que se podían interponer por los activamente legitimados para combatir dicha calificación.

La primera circunstancia que debe resaltarse, dado el contenido del acto recurrido, es que nos encontramos ante una auténtica calificación. Quiere decirse con ello que aunque el Registrador aluda en su acto al hecho de que queda «suspendido el plazo de calificación e inscripción», sin embargo no por ello el acto recurrido deja de ser una calificación susceptible de ser recurrida. Cuestión distinta es que dicha calificación adolezca de defectos formales o sustantivos.

Y decimos que nos encontramos ante una calificación porque cualquier otra solución abocaría a una evidente indefensión al interesado en la inscripción, al presentante ex lege –Notario, si se ha presentado telemáticamente el título (artículos 112.1 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre y 196 y 249 del Reglamento Notarial)- y a cualquier otro legitimado para recurrir la calificación de un Registrador. Por esencia, en un procedimiento reglado, como es el registral, la decisión del Registrador acerca del destino del título que se presenta debe ser tildado de calificación, pues un mero principio de proscripción de la indefensión obliga a que el acto del funcionario que decide acerca de ese título pueda ser objeto de revisión; y ese acto no puede ser otro sino el de una calificación.

Lo anterior tiene una especial trascendencia en el supuesto analizado, pues el Registrador denomina a su escrito como «comunicación de la realización de la calificación». Sin embargo, y como acertadamente resalta el recurrente, esa calificación está huérfana de los mínimos elementos exigidos por la Ley (párrafo segundo del artículo 19 bis de la LH).

Comenzando por el primero de los requisitos, la calificación carece de una mínima motivación o, más propiamente, de una motivación suficiente. Ya ha tenido ocasión este Centro Directivo –por todas, Resoluciones de 4 de mayo y 28 de octubre de 2005 y las citadas en sus vistos– de analizar la razón de ser e importancia de la motivación; los requisitos mínimos de la misma, esto es, que no basta con 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 efectúa el funcionario calificador, ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma; igualmente, se ha señalado que esa motivación, aun cuando pueda ser sucinta [(artículo 54 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (en lo sucesivo, LRJPAC)], sin embargo ha de ser suficiente y, por último, las consecuencias de una motivación insuficiente.

Pues bien, resulta patente la insuficiencia de una mínima motivación que especifique, al menos, cuál es la razón que funda que el Registrador considere que el artículo 255 de la Ley Hipotecaria le ampara en su calificación de, sin más, suspender el plazo de calificación e inscripción; y, todo ello, dejando en este momento al margen que su calificación contraría la constante doctrina de esta Dirección General que es vinculante para ese funcionario. En suma, falta una mínima concreción del argumento del Registrador que explique su entendimiento y aplicación al caso concreto del artículo 255 de la Ley Hipotecaria; por último, tomando en consideración la radicalidad de los efectos producidos por esa calificación respecto del título presentado, como mínimo, debería haber motivado de una manera adecuada su decisión.

En segundo lugar, es evidente que la calificación adolece del defecto básico de no especificar los medios de impugnación; defecto, al igual que el precedente que no ha evitado que el Notario recurra la decisión. Pero debe advertirse al funcionario calificador de su obligación de que en lo sucesivo motive suficientemente y especifique los medios de impugnación pues, en caso contrario, está introduciendo en el tráfico jurídico una inseguridad radicalmente contraria al fin que legitima su función.

Por tanto, debe afirmarse que existen los vicios formales denunciados por el Notario, lo que no impide a esta Dirección General dilucidar el fondo de la cuestión planteada, todo ello, en beneficio de los otorgantes del título que ni siquiera ha sido objeto de calificación.

#### II

La cuestión de fondo que subyace al recurso es muy simple; el Notario entiende que al Registrador le está vedada la posibilidad de efectuar calificaciones sucesivas del título que pongan de manifiesto nuevos motivos que fundan la no inscribibilidad del mismo; que, en consecuencia, la calificación ha de ser unitaria y que, por tanto, el Registrador, aun cuando no se le haya acreditado la liquidación fiscal del negocio o acto documentado en cualquiera de sus posibilidades –pago, no sujeción o exención– debe

exponer en su calificación la totalidad de los posibles defectos que afectan al título y no limitarse, sin más, a no calificar el mismo so capa de un defecto formal como es la no acreditación de la liquidación de ese título.

Como señala el recurrente, la cuestión ya ha sido analizada por esta Dirección General en sus Resoluciones de 1 de marzo de 2006 y 31 de enero de 2007. Sin embargo, y en aras de una clarificación de la tesis de esta Dirección General que es vinculante para cualquier Registrador (párrafo décimo del artículo 327 de la Ley Hipotecaria) mientras no se anule en sentencia firme objeto de publicación en el Boletín Oficial del Estado, parece aconsejable insistir una vez más en los motivos que subyacen a la misma.

Esta Dirección General ha tenido ocasión de exponer desde las ya lejanas Resoluciones de 4 y 5 de mayo de 2005 que una de las razones esenciales de las modificaciones introducidas por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, en el procedimiento registral fue el de aplicar a éste las garantías propias de cualquier procedimiento administrativo; garantías que se explicitan en muchos aspectos, como pueden ser, la necesaria motivación de la calificación; la complitud de la misma; la expresión de los medios de impugnación, la notificación en los términos exigidos por los artículos 58 y 59 de la LRJPAC, etc. Pero, igualmente, ya se ponía de manifiesto desde esas Resoluciones que lo que queda vedado por mor del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria es la existencia de calificaciones no sujetas a unas mínimos requisitos formales. Así, y por citar un ejemplo, abordando la posibilidad de que se pudiera amparar la existencia de calificaciones verbales se ponía de manifiesto que, desde la reforma introducida por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, que dio lugar a la actual redacción del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, dicha posibilidad estaba vedada. Y ello, porque la LRJPAC exige, al regular la forma de los actos (artículo 55), que se produzcan por escrito «a menos que su naturaleza exija o permita otra forma más adecuada de expresión y constancia», siendo así que por las consecuencias derivadas de una calificación negativa y su necesario contenido no podía admitirse ese tipo de calificaciones.

Igualmente, y en dichas Resoluciones, se afirmaba que la aplicación de esas mínimas garantías administrativas al procedimiento registral venía exigido por el hecho de que los Registradores son funcionarios públicos sujetos a jerarquía de esta Dirección General (artículo 274 de la Ley Hipotecaria), titulares de una oficina pública (artículo 259 de la misma Ley Hipotecaria), dependiente del Ministerio de Justicia, a través de este Centro Directivo. Esa dependencia personal y funcional teñía de carácter jurídico público al procedimiento registral y a los actos dictados en su seno por el Registrador, lo que evidenciaba la necesidad de sujetar su actuación a las mismas garantías y requisitos que eran exigibles a cualquier otro procedimiento administrativo.

Derivado de esa constatación, y abordando la cuestión planteada nuevamente en este recurso, resulta obvio que a cualquier funcionario público en el ejercicio de su función le está vedado poner de manifiesto en sus actos sólo parcialmente aquellos defectos que impiden acceder a la solicitud u objeto de la pretensión esgrimida por el administrado frente a la Administración. La aplicación de los principios ordenadores del procedimiento administrativo (artículos 74 y ss. de la LRJPAC) impide que ante una solicitud se exprese por la Administración en diferentes momentos diversos defectos que imposibilitan acceder a lo solicitado. Si así fuera, el administrado estaría ante una situación de indefensión de facto, pues creyendo que no existe ningún obstáculo añadido para acceder a su solicitud, se encontraría que la misma es rechazada en diversos momentos por distintas causas.

Por tal razón, el artículo 74.1 de la LRJPAC afirma que el procedimiento administrativo queda sometido al principio de celeridad, añadiendo en lógica conclusión el artículo 75.1 del mismo texto que deberán acordarse «en un solo acto todos los trámites que, por su naturaleza, admitan una impulsión simultánea y no sea obligado su cumplimiento sucesivo».

Pues bien, la aplicación de ambos principios, comunes a cualquier procedimiento administrativo, al procedimiento registral impide admitir, como ya ha expresado esta Dirección General la existencia de calificaciones sin una forma adecuada o sucesivas, pues en tal caso se estaría incumpliendo ambos principios, con grave quebranto de una mínima y elemental garantía del administrado, esto es, el conocimiento tempestivo e íntegro de las causas por las que un órgano administrativo adopta una decisión; en el caso analizado, la calificación de un título que se presenta a inscripción.

Es por ello que los artículos 254 de la Ley Hipotecaria y, esencialmente, 255 de dicha Ley deben interpretarse en un sentido favorable al administrado, lo que impide que esta Dirección General pueda admitir calificaciones como la ahora recurrida, pues implicaría, sin más, que cuando nuevamente se presente el título acompañado de la autoliquidación y pago o declaración de no sujeción o exención, sería cuando el Registrador calificaría el título pudiendo esgrimir nuevos 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 podrá conocer la totalidad de los defectos que afectan a éste, sin necesidad de esperar a nuevas y sucesivas decisiones del funcionario calificador. 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 la imposibilidad de que el Registrador esgrimiera en una primera calificación la falta de liquidación del título presentado a inscripción ex artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, para calificar de modo ulterior aduciendo otros defectos del mismo título una vez subsanado ése.

Y por idéntica causa 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 del Reglamento Hipotecario -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 causa que subyace a los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, pues independientemente de su origen pensado en una Administración sin los medios técnicos actuales, lo cierto es que al día de hoy la aplicación de los preceptos de la LRJPAC y de las reformas introducidas en el procedimiento registral exigen que tales artículos se interpreten sistemáticamente, no pudiendo admitirse una interpretación literalista que ampare un perjuicio para el interesado.

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 trámite registral y la actuación notarial sin modificar su esencia. Así, y como es conocido, se regula el procedimiento de presentación telemática y el acceso telemático al contenido de los Libros. Igualmente, se pretendió de ese modo conocer adecuadamente los plazos de calificación exigiendo así su cumplimiento y, en su caso, las consecuencias de su incumplimiento [responsabilidad disciplinaria; en su caso, civil y de reducción de honorarios (artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 18 del Código de Comercio)].

Pues bien, calificaciones como la expuesta no pueden admitirse, no sólo porque se ampararía la existencia de calificaciones sucesivas del mismo documento, cuando en un solo trámite pueden exponerse la totalidad de los defectos del mismo (artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y 74 y 75 de la LRJPAC), sino porque implicaría, sin más, 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, el Registrador debe al tiempo de la presentación del título, y aun cuando no se le hubiera acreditado el pago del impuesto, exponer la totalidad de los defectos que aquejen al título y que impidan su inscripción. Es por ello que la expresión suspensión del plazo de calificación e inscripción (artículo 255 de la Ley Hipotecaria), por las razones expuestas, no puede interpretarse en el sentido de admitir diversas calificaciones, un para poner de manifiesto la ausencia de la acreditación del pago, no sujeción o exención del impuesto y otra para examinar o calificar el negocio documentado en el título. La interpretación que ha de darse a tal precepto es la ya expuesta con reiteración por esta Dirección General, esto es, no inscribir el título y exponer en una única calificación que cumpla con los requisitos exigidos por el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria la totalidad de los defectos de aquél. De ese modo, se cumple con la finalidad de los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, en garantía de las diferentes Haciendas Públicas y, del mismo modo, no se perjudica al interesado en la inscripción que conocerá todos los defectos posibles del título, dotando al procedimiento registral de la necesaria garantía, agilidad y celeridad.

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, 29 de septiembre de 2007.- La Directora General de los Registros y del Notariado. Pilar Blanco-Morales Limones.

**18435** RESOLUCIÓN de 1 de octubre de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el Notario de Santa Coloma de Gramanet, don Ignacio Díaz de Aguilar de Rois, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, n.º 2, de Badalona, a inscribir una escritura de aceptación y manifestación de herencia.

En el recurso interpuesto por el Notario de Santa Coloma de Gramanet, don Ignacio Díaz de Aguilar de Rois, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de Badalona don Jaime Sansa Torres a inscribir una escritura de aceptación y manifestación de herencia.