

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7009 *Resolución de 25 de marzo de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Fuengirola n.º 1, por la que se suspende la práctica de una cancelación de condición resolutoria.*

En el recurso interpuesto por doña María Jesús de la Puente García-Ganges, notaria de Marchena, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Fuengirola número 1, doña María Virginia Salto Téllez, por la que se suspende la práctica de una cancelación de condición resolutoria.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 13 de marzo de 2009 por el notario de Fuengirola, don Francisco de Asís García Serrano, la entidad «Urbamorpe, S.L.» vendió una vivienda a los cónyuges don F. M. R. y doña M. T. P. G., y a los cónyuges doña A. M. M. P. y don J. M. P. G., por mitad y proindiviso. El precio de la compraventa fue el de 100.000 euros más el IVA correspondiente –7.000 euros–. Dicho precio se desglosa de la siguientes forma: 21.400 euros habían sido satisfechos el 14 de octubre de 2008, en cuantía en la que estaba incluidos 1.400 euros del IVA correspondiente; los restantes 80.000 euros más su IVA correspondiente, esto es 5.600,00 euros, se abonarían por parte de la parte compradora a la vendedora en el momento en que se hiciese entrega a la misma de acta notarial la terminación de obra en la edificación donde se ubica la finca que se vendió, y todo ello en base el contrato privado de compraventa y reserva de inmueble establecido entre las partes el día 14 de octubre de 2008 y anexo posterior de fecha 4 de marzo de 2009. Para garantizar esta parte del precio se pactó una condición resolutoria del tenor siguiente: «Condición resolutoria: Si llegado el momento de realizarse la mencionada acta notarial de terminación de obra con la pertinente licencia de primera ocupación, y la parte compradora dejara de realizar el pago de la suma dicha de ochenta mil euros (más su IVA correspondiente), quedará resuelta de pleno derecho la presente compraventa, volviendo a poder y dominio de la Sociedad vendedora la finca transmitida, en el estado en que se encuentre y perdiendo la parte compradora la suma entregadas a cuenta y referida de veinte mil euros (más su IVA correspondiente), en concepto de daños y perjuicios. No obstante lo pactado, se observarán y cumplirán las formalidades legales establecidas en los Artículos 1.504 del Código Civil y 59 del Reglamento Hipotecario. La pertinente Acta Notarial y la obtención de primera ocupación se tendrá no más tarde del día treinta de septiembre de dos mil nueve. En este acto, la Sociedad vendedora faculta a la parte compradora para acreditar el pago de la suma aplazada y cancelar la condición resolutoria pactada mediante Acta Notarial a su instancia, en la que exhibirá al Notario autorizante de dicha acta, documento bastante que acredite tales extremos (tal como documentación bancaria relativa a transferencia, cheque y/o certificado acreditativo de tal extremo realizado por representante legal de la parte vendedora)». Esta escritura y cláusula causaron inscripción en el Registro. Posteriormente, tras la constitución de hipoteca, fue pospuesta a la misma.

Mediante escritura otorgada el día 2 de enero de 2020 ante la notaria de Marchena, doña María Jesús de la Puente García-Ganges, se otorgaron las operaciones particionales de la herencia causada por una de las compradoras –doña M. T. P. G.–

adjudicándose la mitad perteneciente al matrimonio, por mitad y partes iguales al viudo, don F. M. R., y a su hija, doña M. T. M. P.

Mediante escritura otorgada el día 13 de noviembre de 2020 ante la notaria de Marchena, doña María Jesús de la Puente García-Ganges, se otorgó por todos los titulares –doña A. M. M. P., don J. M. P. G., don F. M. R. y doña M. T. M. P.–, extinción de condominio y cancelación de condición resolutoria. En la citada escritura, se procedió a la extinción de la comunidad sobre la finca, y a lo que interesa a efectos de este expediente, se solicitaba la cancelación de la condición resolutoria habida cuenta los hechos siguientes: que el día 18 de mayo de 2009, notificado el día 4 de junio de 2019, la Agencia Tributaria, dependencia de Recaudación Subunidad II de la Unidad de Gestión de Actas de Córdoba, requirió a doña A. M. M. P. a los efectos de que los créditos que tuviera pendientes de pago contra el deudor, ya fueran cantidades facturadas o pendientes de facturar, hasta cubrir el importe que ascendía a 301.643,10 euros, no teniendo carácter liberatorio los pagos que se efectuaran al deudor a partir de la recepción de la diligencia y, en particular, tendrían la consideración de créditos pendientes de pago los que resultaran de la escritura de compraventa celebrada con la entidad «Urbamorpe, S.L.», de manera que deberían ser efectuadas retenciones e ingreso a favor del Tesoro de cuantas cantidades debiera satisfacer el deudor hasta cubrir la deuda citada; que el día 11 de junio de 2009, mediante burofax, fue comunicado por el administrador único de la sociedad vendedora, «Urbamorpe, S.L.», que habían sido cedidos los créditos derivados de la escritura de compraventa a favor de la entidad «Inversiones Mar de Sohail, S.L.» con quien se entenderían los pagos; que, el día 13 de agosto de 2009, fue remitido a la Agencia Tributaria escrito por correo administrativo en el que se hacía constar que se mantenía una hipoteca a favor de «Cajasur», en la que no se había subrogado la parte compradora y que en caso de que «persistiera el embargo de créditos de Urbamorpe S.L. por parte de la Agencia Tributaria se realizaría el ingreso en la mismo mediante documento de pago que se solicitará oportunamente a la Agencia Tributaria. Por lo expuesto solicita de la Dependencia de Recaudación correspondiente de la Agencia Tributaria que se dé por notificada de lo anteriormente expuesto y se nos indique el modo de proceder ante esta Diligencia de Embargo de Créditos con la información que se facilita»; el día 22 de abril de 2010, se solicitó de la Agencia Tributaria que se permitiera satisfacer el préstamo a favor de «Cajasur» que gravaba la finca, para lo que se hicieron transferencias para la amortización y cancelación del mismo; el día 22 de abril de 2010, se remitió a la Agencia Tributaria escrito informativo de cada uno de los pagos que habían sido realizados: «Que, del total importe de 85.600 euros pendientes de abonar a la entrega de la vivienda por parte de la entidad promotora «libre de cargas y gravámenes» y según figura en la escritura pública de compra-venta, he debido proceder a realizar los siguientes pagos, de los que tiene conocimiento esa Unidad de Recaudación por medio de nuestro representante legal D. A. G. G. y que han sido totalmente necesarios para obtener el acta notarial de fin de obra, la licencia de primera ocupación y los correspondientes boletines de enganche, ante la imposibilidad económica de Urbamorpe SL: – Intereses del préstamo correspondientes a agosto/2009 abonados en fecha 30/11/2009 porque por su impago se procedía a la entrada en mora del mismo y la ejecución contra las viviendas (931,85 euros) según nos hizo constar Cajasur. – Intereses del préstamo hipotecario correspondientes a agosto/2009 abonados en fecha 26/02/2010 porque por su impago se procedía a la entrada en mora del mismo y la ejecución contra las viviendas (776 euros). – Intereses del préstamo hipotecario correspondientes a febrero/2010 abonados en fecha 09/03/2010 para proceder a la segregación del préstamo (717,07 euros). – Intereses del préstamo hipotecario segregado hasta su cancelación (210 euros). – Pago de los Seguros Decenales (574,10 euros). – Honorarios profesionales del abogado D. A. G. G., cuyos servicios han sido imprescindibles para conseguir los documentos reseñados (696 euros). – Cancelación/subrogación del préstamo hipotecario que gravaba la finca (70.000 euros). – Obtención del boletín de enganche de agua (100 euros). – Penalización recogida en contrato de compraventa y anexo de

fechas 14/10/2008 y 04/03/2009 por importe de 450 euros mensuales a contar desde 14/06/2009 y hasta la entrega de la licencia de primera ocupación (3.600 euros). Que una vez realizados los pagos antes reflejados y que se detraen del importe pendiente de satisfacer de 85.600 euros, queda una cantidad de 7994,98 euros que, ante los embargos de créditos recibidos por parte de la Agencia Tributaria sobre los créditos pendientes de pago a Urbamorpe SL, deberán ingresarse en la misma mediante la carta de pago que se solicita (...); la Agencia Tributaria expidió carta de pago por la cantidad de 7.994,78 euros; y se solicitó se hicieran constar tales pagos procediendo a dejar libre de la referida carga la finca «al amparo de lo dispuesto en la legislación vigente sobre el pago de deudas de un tercero dado que han acreditado el pago de la cantidad pendiente y asegurada no adeudando cantidad alguna a la entidad vendedora Urbamorpe S.L, así como en la que, según la misma, Inversiones Mar de Sohail S.L. así como al amparo del principio de buena fe». Por último, en la citada escritura, se extingue la comunidad adjudicando la finca a don F. M. R.

Por diligencias en la escritura constaba lo siguientes: justificante de comunicación al Ayuntamiento respectivo a los efectos del Impuesto sobre el Incremento de Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía) de fecha 20 de noviembre de 2020; testimonio notarial expedido el día 23 de noviembre de 2020, del resguardo de ingreso en la entidad «Caixabank, S.A.», relativo al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, para dejar constancia de la recepción, el día 21 de noviembre de 2020, del justificante del pago.

II

Presentada el día 17 de noviembre de 2020 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Fuengirola número 1, y presentadas las diligencias de complemento oportunas, entre ellas la de 25 de noviembre de 2020 con el código NCR correspondiente, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 4718 del año: 2.020.
Asiento N.º: 519 Diario: 173.
Presentado el 17/11/2020 a las 09:00.
Presentante: Puente García Ganges, María Jesús de la.
Interesados: Urba Morpe SL, doña A. M. M. P., don J. M. P. G., don F. M. R., doña M. T. M. P., don F. M. R.
Naturaleza: Escritura pública.
Objeto: cancelación condición resolutoria, extinción comunidad.
Protocolo N.º: 527/2020 de 13/11/2020.
Notario: María Jesús de la Puente García Ganges, Marchena.

En relación al documento arriba reseñado, se han observado los siguientes defectos u omisiones, que impiden la práctica de las operaciones solicitadas y que deberán subsanarse dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación acompañando la presente nota al documento subsanado.

Antecedentes: 1. La calificación del documento fue suspendida al no haberse acreditado previamente el pago de los impuestos devengados por el acto recogido en dicha escritura ni la presentación del documento ante los órganos competentes para su liquidación (artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria y Resolución de la D.G.R.N de 03/03/2012), según nota de fecha 17 de Noviembre de 2020.

Hechos:

– Por el indicado Notario de Marchena, doña María Jesús de la Puente García-Ganges, se remite por vía telemática en fecha 25 de Noviembre de 2020, diligencia notarial comprensiva de un justificante de comunicación en relación al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía), a efectos de

poder levantar el cierre registral y permitir la inscripción del documento, conforme establece el art.254 de la Ley Hipotecaria, documento que causa la entrada número 4921/2020 de igual fecha.

– Consta inscrita en el Registro la condición resolutoria cuya cancelación se interesa, en la inscripción tercera de la finca registral 58.044, de cuyo asiento, en lo necesario, se transcribe lo siguiente: «La mercantil Urbamorpe, S.L.,..., es dueña de esta finca formada por división horizontal, según resulta de su inscripción 1.ª citada, y ahora,... la vende a don F. M. R.,..., casado bajo el régimen de gananciales con doña M. T. P. G.,..., y doña A. M. M. P.,..., casada bajo el régimen de gananciales con don J. M. P. G.,..., que la compran y adquieren por mitades indivisas, para sus respectivas sociedades conyugales.– El precio de esta venta es el de cien mil euros, más su IVA correspondiente que asciende a siete mil euros.–Dicho precio se desglosa de la siguientes forma: – Haberse abonado veintiún mil cuatrocientos euros,...., el día catorce de Octubre de dos mil ocho.– En dicha cuantía se ha abonado la parte IVA correspondiente (1.400,00 euros)... – Y los restantes ochenta mil euros (más su IVA correspondientes, esto es la suma de cinco mil seiscientos euros –5.600,00 Euros– se abonará por parte de la parte compradora a la vendedora en el momento en que se haga entrega a la misma de acta notarial la terminación de obra en la edificación donde se ubica la finca objeto de la que inscribo, y todo ello en base el contrato privado de compraventa y reserva de inmueble establecido entre las partes el día catorce de Octubre de dos mil ocho y anexo posterior del día cuatro de Marzo de dos mil nueve.– Condición resolutoria: Si llegado el momento de realizarse la mencionada acta notarial de terminación de obra con la pertinente licencia de primera ocupación, y la parte compradora dejara de realizar el pago de la suma dicha de ochenta mil euros (más su IVA correspondiente), quedará resuelta de pleno derecho la presente compraventa, volviendo a poder y dominio de la Sociedad vendedora la finca transmitida, en el estado en que se encuentre y perdiendo la parte compradora la suma entregadas a cuenta y referida de veinte mil euros (más su IVA correspondiente), en concepto de daños y perjuicios.–No obstante lo pactado, se observarán y cumplirán las formalidades legales establecidas en los Artículos 1.504 del Código Civil y 59 del Reglamento Hipotecario.– En el acto de otorgamiento de la que inscribo, la Sociedad vendedora faculta a la parte compradora para acreditar el pago de la suma aplazada y cancelar la condición resolutoria pactada mediante Acta Notarial a su instancia, en la que exhibirá al Notario autorizante de dicha acta, documento bastante que acredite tales extremos (tal como documentación bancaria relativa a transferencia, cheque y/o certificado acreditativo de tal extremo realizado por representante legal de la parte vendedora.–La pertinente acta notarial y la obtención de primera ocupación se tendrá no más tarde del día treinta de Septiembre de dos mil nueve (según resulta de la escritura otorgada ante el Notario de Fuengirola, Don Francisco García Serrano, el día veintiocho de Mayo de dos mil nueve, que causó la inscripción 2.ª anterior, y en la que además de rectificar, entre otras, la escritura objeto de este asiento en cuanto a este último párrafo, se pospone la relacionada condición resolutoria, a la modificación del préstamo que ha causado la citada inscripción 2.ª; en la que compareció la entidad acreedora con los titulares de los elementos independientes –tanto inscritos como pendientes de inscripción–)».

– La expresada condición resolutoria se constituyó en escritura autorizada por el Notario de Fuengirola, don Francisco de Asís García Serrano, el trece de marzo de dos mil nueve, bajo el número seiscientos cincuenta y dos de su protocolo, rectificada por otra otorgada ante el mismo Notario, el veintiocho de mayo de dos mil nueve, bajo el número mil trescientos noventa y seis de su protocolo, inscrita con fecha veintiuno de agosto de dos mil nueve.

– Consta también extendida la correspondiente nota marginal de fecha veintiuno de Mayo de dos mil trece, de modificación de la obra nueva y acreditación de la finalización de la misma, así como de la obtención, entre otros, de la licencia de primera ocupación, como extensamente consta en la inscripción quinta de la finca 56.221, todo ello en virtud de acta autorizada por el Notario de Fuengirola, don Francisco García Serrano, el

veinticuatro de febrero de dos mil diez, bajo el número trescientos cuarenta y seis de su protocolo, y escritura de modificación, autorizada por el citado Notario de Fuengirola, Señor García Serrano, el uno de Junio de dos mil doce, bajo el número novecientos treinta y dos de su protocolo.

– Por la inscripción cuarta de la referida finca 58.044 de fecha veinte de Febrero de dos mil veinte, queda inscrito el pleno dominio de mitad indivisa de la misma, por iguales parte indivisas, a favor de don F. M. R. y doña M. T. M. P., con carácter privativo, por títulos de adjudicación y herencia; resultando titular de la restante mitad indivisa en pleno dominio, según la repetida inscripción tercera de fecha veintiuno de Agosto de dos mil nueve, doña A. M. M. P., casada con don J. M. P. G., con carácter ganancial, por título de compraventa.

1.º En relación con el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados:

La escritura fue presentada en el Registro por vía telemática, en la fecha arriba indicada, incorporándose al final de la misma en relación con dicho Impuesto, únicamente modelos 600 sellados por la entidad bancaria (concretamente por la entidad Caixabank el 16 de Noviembre de 2020), sin diligencia de presentación en la Oficina correspondiente ni aportación de ningún otro modelo acreditativo de su remisión telemática, lo que resulta insuficiente a los efectos de acreditar la liquidación del referido Impuesto en debida forma, en concreto, la presentación del referido documento a los efectos de lo dispuesto en el artículo 54 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, con la correspondiente obtención y descarga de la diligencia para la justificación de dicha presentación, por aplicación de las determinaciones de los artículos 52 y 52 bis del Texto Refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de tributos cedidos, aprobado por Decreto Legislativo 1/2018, de 19 de junio, en su redacción dada por el Decreto-ley 3/2020, de 16 de Marzo, de medidas de apoyo financiero y tributario al sector económico, de agilización de actuaciones administrativas y de medidas de emergencia social, para luchar contra los efectos de la evolución del coronavirus (COVID-19).

2.º En relación con la cancelación de la condición resolutoria que se interesa en el documento:

En la escritura presentada, los cónyuges, doña A. M. M. P. y don J. M. P. G., y don F. M. R. y doña M. T. M. P., en relación con una serie de documentos, actuaciones y pagos a terceros (todos ellos relacionados en el apartado A del Exponendo «segundo», números 1 al 7), de conformidad con la estipulación pactada en la escritura de compraventa, solicitan se haga constar tales pagos procediendo a dejar libre de la referida carga la finca 58.044 «al amparo de lo dispuesto en la legislación vigente sobre el pago de deudas de un tercero dado que han acreditado el pago de la cantidad pendiente y asegurada no adeudando cantidad alguna a la entidad vendedora Urbamorpe S.L, así como en la que, según la misma, Inversiones Mar de Sohail S.L. así como al amparo del principio de buena fe»; sin que dichos pagos se hayan verificado en los términos convenidos en la escritura de constitución, ni se hayan verificado todos de forma fehaciente, ni tampoco haya mediado el consentimiento del acreedor.

Fundamentos de Derecho.

Generales:

- Artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 del Reglamento Hipotecario.
- Artículos 1259 y 1261 del Código Civil y 51.9 del Reglamento Hipotecario.

Específicos:

En relación con el defecto observado en el apartado 1.º) de los Hechos:

- Artículos 9, 254 y 255 de la Ley Hipotecaria.
- Se modifica por el artículo 6.1 del Decreto-ley 3/2020, de 16 de marzo, de medidas de apoyo financiero y tributario al sector económico, de agilización de actuaciones administrativas y de medidas de emergencia social, para luchar contra los efectos de la evolución del coronavirus (COVID-19), el indicado artículo 52 del Texto Refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de tributos cedidos, aprobado por Decreto Legislativo 1/2018, de 19 de Junio, y se añade por el artículo 6.2 del referido Decreto-ley 3/2020, un nuevo artículo 52 bis con la siguiente redacción: «Artículo 52 bis Simplificación de obligaciones formales. 1. En el caso de hechos, actos o contratos sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, o al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que se documenten o formalicen en escritura pública, no será obligatoria para el contribuyente la presentación junto a la autoliquidación de dicha escritura, a los efectos de lo dispuesto en la normativa reguladora de estos tributos. 2. La justificación de la presentación a los efectos de lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, y en el artículo 54 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en relación con su admisión en la Oficinas o Registros Públicos, se realizará mediante diligencia emitida al efecto a partir del momento en que conste en el sistema la información suministrada por el notario correspondiente a la autoliquidación presentada. 3. La diligencia a la que se refiere el apartado anterior se obtendrá necesariamente en formato electrónico por los Registros Públicos en los que deba surtir efecto. Mediante Resolución de la Dirección de la Agencia Tributaria de Andalucía se determinará la forma de obtención y descarga de la diligencia».
- Por su parte, en la Resolución de 20 de marzo de 2020, de la Agencia Tributaria de Andalucía, por la que se determina la forma de obtención y descarga de la diligencia emitida por la Agencia Tributaria de Andalucía para la justificación de la presentación del documento público a los efectos de lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 29/1987, de 18 de Diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, y en el artículo 54 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de Septiembre, se establece que: «El Registro Público en el que deba surtir efecto el documento en el que se ponga de manifiesto o se formalice el hecho imponible que motivó la presentación de la autoliquidación deberá obtener la diligencia en la que se haga constar dicha presentación mediante su descarga a través del servicio web habilitado para ello. Asimismo, en el caso de que sea aportada en formato papel por el interesado, podrá ser objeto de cotejo con el original mediante Código Seguro de verificación en el portal web de la Agencia Tributaria de Andalucía».
- Al acceder a la plataforma para la obtención de la correspondiente diligencia certificada de presentación, introducidos los datos de la escritura, «no existen documentos asociados a los datos introducidos», según resulta de la utilidad que permite obtener la citada diligencia, modelo C10.
- Como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Resolución de 20 de Diciembre de 2019, recogiendo lo declarado en anteriores resoluciones, «...del artículo 254 de la Ley Hipotecaria se desprende la exigencia para la práctica del asiento de inscripción en el Registro de la Propiedad, de 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, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre,

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 legal ésta desarrollada por los artículos 122.1 y 2 y 123 de su Reglamento). (...) 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 imponibles 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). (...) De todo ello se deduce, por tanto, que para el acceso a los Registros públicos, y en especial en este caso al Registro de la Propiedad, es necesario con carácter general, y en cualquiera que sea el soporte electrónico o papel en el que se pretende el documento que se acredite, mediante la aportación del correspondiente justificante bien lo sea también en soporte electrónico o papel, los siguientes extremos: que se ha producido la presentación del documento y su autoliquidación, bien lo haya sido esta última con ingreso o bien con simple alegación de exención o no sujeción». Se indica, asimismo, en la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 16 de Julio de 2020, –para un supuesto en el que constaba, entre otras, una diligencia que incorporaba el Código Seguro de Operación, que acredita la veracidad y autenticidad de la diligencia de presentación telemática, pudiendo consultarse a través de la Oficina Virtual tributaria–, que «...para que se les acredite el pago, exención o no sujeción, los registradores deberán exigir tanto la carta de pago (debidamente sellada), como la nota de justificación, no sujeción o exención que deberán ser emitidas por la Oficina Tributaria competente. Pero tal exigencia de constancia de la intervención de la Administración competente es requerida también por cuanto ha de practicarse un asiento registral: La nota de afección. La documentación deberá reunir los requisitos previstos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria y deberá ser, por tanto, documentación autentica que, en cuanto administrativa sólo lo será si está expedida por la autoridad o sus agentes. La obligación de acreditación del pago, exención o no sujeción al impuesto conforme a lo anterior, no puede entenderse suplida por la mera constancia en la matriz, a solicitud del interesado o por constancia del notario de haberse producido el pago, sino que deberán acompañarse los documentos de la presentación y pago del impuesto expedidos por la Administración competente que son los únicos acreditativos del cumplimiento de la exigencia del pago del Impuesto correspondiente».

En relación con el defecto observado en el apartado 2.º) de los Hechos:

– Artículos 1.124, 1.255 y 1.504 del Código Civil; 10, 11 y 82 de la Ley Hipotecaria; 51 y 179 del Reglamento Hipotecario, así como las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, -hoy, Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública-, de 5 de diciembre de 2000, 31 de enero de 2001, 26 de abril de 2006, 23 de enero de 2008, 27 de junio de 2012, 25 de marzo de 2014 y 13 de abril de 2015.

– La Dirección General de los Registros y del Notariado en la Resolución de 5 de Diciembre de 2000 rechaza la cancelación de una condición resolutoria en la que no se previó ningún medio de cancelación que pudiera prescindir del consentimiento del titular o de la resolución judicial, al no haberse demostrado de forma fehaciente que se haya producido el pago de la cantidad adeudada, dado que sólo se aporta un certificado bancario acreditativo de un ingreso en la cuenta del vendedor, sin que se justifique la causa de dicho ingreso, ya que éste podría tener su razón de ser en otro negocio jurídico

o en cualquier otro motivo. Todo lo cual hace imprescindible la concurrencia del consentimiento del titular registral o resolución judicial.

– La Dirección General tiene expresado, como se recoge en la Resolución de 13 de Abril de 2015, que «el pacto de condición resolutoria explícita, en cuanto implica un enérgico sistema de autotutela a favor del vendedor, por su rigor, debe ser examinado con toda cautela a fin de salvaguardar los posibles derechos de todos los interesados y terceros. Estos efectos rigurosos conllevan la exigencia de que las circunstancias en que se han de desenvolver resulten de forma indubitada de los asientos registrales. Por la misma razón –vid. Resolución de 26 de Abril de 2006– el carácter excepcional del sistema de cancelación previsto en el artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria obliga a una interpretación restrictiva». En el caso planteado en esta Resolución se incorporaba a la escritura en que se solicitaba la cancelación, otorgada por la parte compradora, un resguardo bancario del ingreso de una cifra coincidente con la adeudada en la cuenta bancaria designada al efecto en la escritura de compraventa. La registradora deniega la inscripción en cuanto que considera que falta el consentimiento expreso del vendedor sin que del resguardo unido resulte el concepto en que se realizó el pago. La cancelación del pacto resolutorio inscrito precisa, como indica la Dirección General, «bien consentimiento del vendedor, en el acto o anticipado, resolución judicial, conforme a los principios generales, o conforme al artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria, excepcionalmente, el transcurso del plazo establecido para la caducidad de la acción, en los términos indicados por el precepto, bien por ser el civilmente previsto en la ley aplicable o bien por haberse pactado, válidamente, un plazo menor. En ambos casos, como recuerdan las Resoluciones de 23 de enero de 2008 y 27 de junio de 2012, su cómputo se determina desde el día en que la prestación, cuyo cumplimiento se garantiza, debió ser satisfecho en su totalidad según el Registro». Ni comparecía, en el caso del recurso, la parte vendedora para prestar su consentimiento a la cancelación; ni se acreditaba fehacientemente el pago; ni se cumplían las condiciones en las que el consentimiento se prestó en forma anticipada -transcurso de seis meses desde el fin del plazo pactado sin constancia registral del impago de todo o parte del precio aplazado o la demanda de resolución-. Y se concluye señalando que «ciertamente en sede judicial dichos documentos pueden ser justificativos del pago y puede obtenerse la correspondiente cancelación. Pero en el ámbito registral se precisa de un expreso consentimiento cancelatorio como se deduce del artículo 179 del Reglamento Hipotecario que, si bien referido al crédito hipotecario, es igualmente aplicable en lo referente a la cancelación de la condición resolutoria explícita cuando dispone que ‘aun cuando se haya extinguido por pago el crédito hipotecario, no se cancelará la correspondiente inscripción sino en virtud de escritura pública en la que preste su consentimiento para la cancelación el acreedor o las personas expresadas en el párrafo primero del artículo 82 de la Ley, o en su defecto, en virtud de ejecutoria».

– En el presente caso, la escritura en la que se solicita la cancelación es otorgada, como se ha indicado, sólo por la parte compradora y sus herederos o causahabientes, titulares registrales de la finca. No comparece la parte entonces vendedora, -o, en su caso, de acreditarse la cesión del crédito a que se refiere el número 2 del apartado A del expositivo segundo, el cesionario-, para prestar su consentimiento a la cancelación en cuanto reintegrada del pago del precio. No se acredita, asimismo, fehacientemente el pago de la totalidad del precio aplazado ascendente, como se ha señalado, a ochenta mil euros y el IVA correspondiente; ni se cumplen, por otra parte, las condiciones y términos pactados para acreditar el pago del precio e instar la cancelación de la condición. Se incorporan, en este sentido, la diligencia de embargo de créditos de la Agencia Tributaria, frente a la entidad vendedora, en particular, resultantes de la referida escritura de compraventa, dirigida a uno de los adquirentes, -doña A. M. M. P.-, y el ejemplar justificante del ingreso de la cantidad de siete mil novecientos noventa y cuatro euros noventa y ocho céntimos, modelo 010 o documento de pago. Ello no obstante, respecto de la cantidad restante, se incorporan justificantes de seis transferencias por importe de treinta y cinco mil euros, treinta y cinco mil euros, setecientos diecisiete euros

con siete céntimos, doscientos diez euros, setecientos setenta y seis euros y novecientos treinta y un euro con ochenta y cinco céntimos, correspondientes, entre otros, según la escritura ahora presentada y al escrito que se testimonia y protocoliza, a intereses del préstamo hipotecario, pago de los seguros decenales, honorarios profesionales del abogado, cancelación/subrogación del préstamo hipotecario que grava la finca, obtención del boletín del enganche de agua y penalización recogida en contrato de compraventa y anexo, en los términos que en aquellos se detallan. Se protocolizan una serie de documentos y resguardos bancarios de ingresos, sin que tales hechos sean los previstos en la escritura de compraventa.

– La Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de 10 de Agosto de 2020, incide en la necesidad del consentimiento cancelatorio. Del examen de la escritura entiende, como indica la Dirección General, que «no nos encontramos ante la previsión de una cancelación automática, como podría ser la pactada introduciendo un plazo de caducidad de la condición, sino que tal y como se ha estipulado la condición resolutoria y su forma de cancelación, se hace necesario que en el futuro documento cancelatorio se emita una declaración de voluntad reconociendo la realidad del completo pago y prestando el consentimiento a la cancelación de la garantía». En el caso de que el documento cancelatorio lo otorgara la parte compradora en virtud del apoderamiento que se le concedió al efecto en la escritura calificada, -en la que se faculta a la compradora para que en el supuesto en ella previsto proceda unilateralmente a la cancelación en igual forma que el vendedor, si bien uniendo certificados bancarios acreditativos de la transferencia del total precio aplazado-, «también se hace necesaria esa prestación de consentimiento. No deja de ser el mismo consentimiento indicado en el párrafo precedente, aunque emitido por un apoderado. Con una particularidad en este caso, que es que se pretende acreditar el hecho del completo pago acompañando una serie de documentos privados como son las certificaciones bancarias referentes a las órdenes de transferencias. Dichas certificaciones independientemente de ser documentos privados que no prueban ni autoría, ni capacidad ni legitimación de quien los suscribe, tampoco acreditarían indubitadamente el hecho del total pago del precio de la compraventa; tan sólo podrían acreditar que se ha ordenado una transferencia de cuenta a otra por un determinado importe, pero difícilmente que esas transferencias tienen por objeto el pago del precio aplazado de esa concreta compraventa».

En su virtud acuerdo: suspender la inscripción del documento, por la concurrencia de los defectos indicados (...).

Contra la presente calificación (...)

Fuengirola a dieciséis de Diciembre del año dos mil veinte (firma ilegible) Fdo: María Virginia Salto Téllez».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña María Jesús de la Puente García-Ganges, notaria de Marchena, interpuso recurso el día 21 de enero de 2021 en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

Primero. Respecto del primer defecto, que mediante diligencia presentada en el Registro el día 25 de noviembre de 2020 se le acompañó testimonio del justificante emitido por «Caixabank, S.A.» en el que no solo consta «Junta de Andalucía» y demás datos sino el Código NRC a través del cual podía acceder a extraer el pago y diligenciarlo.

Segundo. En cuanto al segundo defecto: «La cuestión es si el pago hecho por los otorgantes y causahabientes de la deuda que mantenían con el vendedor, quien a su vez era deudor de la Agencia Tributaria, libera a los primeros y por consiguiente en base a los términos redactados en la escritura de adquisición otorgada el día 13 de marzo

de 2.009 ante Don Francisco de Asís García Serrano Notario (...) es documentación fehaciente y suficiente para la cancelación de la condición resolutoria solicitada».

«2.1 Poder»: se «manifiesta en la calificación «que se acompañan una serie de documentos que no son los pactados en la escritura» lo cual no deja de ser totalmente lógico al amparo del principio de la buena fe (artículo 1.1 Código Civil) ya que en la escritura no se prevé el incumplimiento de las obligaciones por parte de la entidad vendedora (lo que habría derivado en que los otorgantes no habrían comprado la finca objeto de ambas escrituras) y sí únicamente la garantía de cobro de la cantidad aplazada más su IVA para el caso de incumplimiento de la parte compradora. Ahora bien:

1.º Ello no le resta validez a la facultad (poder) que en la misma se otorga de conformidad a las normas del Código Civil en los artículos 1.709 y siguientes del Código Civil, en concreto el artículo 1.715 pues el pago realizado a la Agencia Tributaria deviene en interés de la entidad Urbamorpe S.L. cuyos compromisos habían sido totalmente incumplidos (como se deduce de los propios asientos del Registro de la Propiedad).

2.º No se puede a efectos registrales bajar la forma documental: Las partes no pueden pactar que el Registro tenga que aceptar un documento privado por lo que en este caso la mera protocolización de los resguardos supone que los pagos estén en escritura pública. La autorización para que el comprador cancele la condición resolutoria hay que entenderla como un poder (como indico «ut supra») ya que en caso de que no se entendiera así, las partes estarían destruyendo la necesidad del consentimiento en escritura pública del vendedor. Por ejemplo, sólo es admisible la cancelación por la tenencia de las letras cuando el pago se ha documentado de esta manera, en este caso no es necesaria la escritura y basta su exhibición e inutilización. Si se entiende que lo que legitima al comprador, frente al registro, no es la tenencia de un documento privado sino del poder y no es necesaria la exhibición de las transferencias, que nada acreditan, son la relación de cobertura que legitima frente al vendedor, pero no frente al registrador. Es como las limitaciones de facultades al administrador único, no son oponibles al registrador ni al tercero, pero sirven para la responsabilidad entre las partes o los poderes bancarios que dicen que tienen que ser completados por una certificación de cierto órgano, el complemento es para cubrir la responsabilidad del representante, de otra manera sería desvirtuar la forma necesariamente notarial.

2.2 Documentación que acredita el pago: Remitiéndome expresamente a lo dicho anteriormente hay que tener en cuenta que la solicitud de cancelación de la condición resolutoria se basa en la incoación y finalización de un Procedimiento de Embargo de Créditos por parte de la Agencia Tributaria (procedimiento que no sólo es comunicado a Doña A. M. M. P. sino a todos los demás incorporándose exclusivamente el de esta en base a la «interdicción de afectar la capacidad económica del ciudadano» recogido en el artículo 31 de la Constitución que quedaría infringido ante la redacción de los Aranceles Notariales) en el que consta literalmente «...En particular tendrán la consideración de créditos pendientes de pago los que resulten de la escritura de compraventa celebrada con la entidad Urbamorpe, S.L. el 13 de marzo de 2.009». Es decir, comienza un Procedimiento Administrativo de carácter Público identificándose de forma clara y veraz el crédito embargado, así como su cuantía siendo esta la garantizada con condición resolutoria; los documentos emanados de la Agencia Tributaria son documentos públicos y por consiguientemente susceptibles de causar y/o acreditar fehacientemente los hechos que los motivan y su consiguiente inscripción al amparo de lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

Los documentos esenciales son:

a. Comunicación por parte de la Agencia Tributaria a Doña A. M. M. P. de la Diligencia de Embargo de Créditos de fecha 18 de mayo de 2.009 en el que le indica expresamente «En particular tendrán la consideración de créditos pendientes de pago los que resulten de la escritura de compraventa celebrada con la entidad Urbamorpe,

S.L. el 13 de agosto de 2.009» advirtiendo que en caso de realizarse a la misma carecerían de efecto liberador. Con todo ello queda determinado de forma clara y precisa tanto el crédito que se le reclama como la cuantía del mismo pues deriva de la escritura expresamente concretada por la Agencia Tributaria.

b. Expedición por la Agencia Tributaria, Delegación de Córdoba, con el concepto o denominación de «Documento de pago» por importe de siete mil novecientos noventa y cuatro euros con noventa y ocho céntimos (7.994,98 €) que pone fin al procedimiento respecto de los compradores en la reiterada escritura de compraventa y que por fallecimiento de Doña M. T. P. G. afecta a Doña A. M. M. P.

Dichos documentos se emiten dentro de un Procedimiento de Embargo tramitado por la Agencia Tributaria en el que se ha dado audiencia a Urbamorpe, S.L., esta ha podido ejercer su derecho de contradicción y demás que legalmente le corresponden y de cuyo conocimiento carecen los otorgantes de la escritura, cuya calificación es recurrida por el presente, al amparo de lo dispuesto en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

Destacar, ya que todos los documentos constan en la copia que se adjunta, únicamente aquellos documentos privados con fecha fehaciente recibida por el Registro de Entrada de la Agencia Tributaria a través de su Delegación de Córdoba y en especial el de fecha 22 de abril de 2.010 con Registro de entrada el mismo día a las once horas y cincuenta y siete minutos con RGE: 01404928/2010 en el que se concretan todos y cada uno de los pagos realizados indicando que de la cantidad adeudada y dado los pagos realizados, con conocimiento y consentimiento de la Agencia Tributaria, restan por abonar la cantidad de siete mil novecientos noventa y cuatro euros con noventa y ocho céntimos (7.994,98 €) que es aceptado por el Órgano Tramitador del Procedimiento de Embargo al emitir la carta de pago anteriormente indicada cuyo pago se acredita en la escritura calificada (me remito expresamente al contenido de los mismos dándolo por reproducido no solo para evitar innecesarias reiteraciones sino para una mayor claridad en la exposición de los hechos).

En conclusión de la cantidad de ochenta mil euros (80.000,00 €) más su IVA ascendente a la cantidad de cinco mil seiscientos euros (5.600,00 €), esto es, de la deuda que los compradores otorgantes (por sí o como causahabientes) de la escritura calificada ascendente a ochenta y cinco mil seiscientos euros (85.600,00 €) tenían con Urbamorpe, S.L. la Agencia Tributaria, Delegación de Córdoba, la da por satisfecha mediante un documento público con todas las garantías existentes en un Procedimiento de Apremio/Embargo y como tal hábil para acreditar el pago y ser base para la cancelación de la condición resolutoria ex artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

2.3 Si el pago de una deuda realizado por un tercero libera al deudor inicial al amparo de lo dispuesto en los artículos 1.145, 1.158, 1.161 y 1.206 del Código Civil en el presente caso con mayor razón ya que se trata de un pago obligado y así se deduce del Propio requerimiento realizado a Doña A. M. M. P. donde consta específicamente «... no teniendo carácter liberatorio los pagos que se efectúen al deudor a partir de la recepción de la presente diligencia...»; se ha producido una subrogación del acreedor con lo cual el deudor queda liberado.

2.4 Que para obtener la inscripción de la cancelación resolutoria por consecuencia del incumplimiento de Urbamorpe SL. tengan que acudir a la vía judicial no sólo infringe el artículo 31 de la Constitución sino también el 24 del mismo texto legal, entendidos ambos en su sentido más amplio».

IV

Mediante escrito, de fecha 1 de febrero de 2021, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1124, 1145, 1158, 1159, 1255, 1259, 1261 y 1504 del Código Civil; 3, 9, 10, 11, 59, 82, 156, 157, 254 y 255 de la Ley Hipotecaria; 51, 73, 83, 155, 174, 177, 179, 208, 238 y 239 del Reglamento Hipotecario; 52 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 52 bis, añadido por el artículo 6.2 del Decreto-ley 3/2020, de 16 de marzo, de medidas de apoyo financiero y tributario al sector económico, de agilización de actuaciones administrativas y de medidas de emergencia social, para luchar contra los efectos de la evolución del coronavirus (COVID-19); las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de diciembre de 2000, 31 de enero de 2001, 21 de septiembre de 2002, 22 de febrero y 26 de abril de 2006, 23 de enero de 2008, 5 de diciembre de 2011, 27 de junio de 2012, 30 de enero, 25 de marzo, 3 y 10 de octubre y 27 de noviembre de 2014, 5 de marzo, 13 de abril, 17 de julio y 28 de agosto de 2015, 7 de enero de 2016, 3 de abril de 2018 y 9 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1 de junio, 16 de julio y 10 de agosto de 2020.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de extinción de comunidad en la que se cancela una condición resolutoria, y en la que son relevantes los hechos y circunstancias siguientes:

– El día 13 de marzo de 2009, la entidad «Urbamorpe, S.L.», vendió una vivienda a dos matrimonios, por mitad y pro indiviso. El precio de la compraventa fue el de 100.000 euros más el IVA correspondiente –7.000 euros–. Dicho precio se desglosa de la siguientes forma: 21.400 euros habían sido satisfechos el día 14 de octubre de 2008, cuantía en la que estaba incluidos 1.400 euros del IVA correspondiente; los restantes 80.000 euros más el IVA correspondiente, esto es 5.600,00 euros, se abonarían por parte de la parte compradora a la vendedora en el momento en que se hiciese entrega a la misma de acta notarial la terminación de obra de la edificación donde se ubica la finca que se vendió, y todo ello con base en el contrato privado de compraventa y reserva de inmueble establecido entre las partes el día 14 de octubre de 2008 y anexo posterior de 4 de marzo de 2009.

– Para garantizar esta parte del precio se pactó una condición resolutoria del tenor siguiente: «Condición resolutoria: Si llegado el momento de realizarse la mencionada acta notarial de terminación de obra con la pertinente licencia de primera ocupación, y la parte compradora dejara de realizar el pago de la suma dicha de ochenta mil euros (más su IVA correspondiente), quedará resuelta de pleno derecho la presente compraventa, volviendo a poder y dominio de la Sociedad vendedora la finca transmitida, en el estado en que se encuentre y perdiendo la parte compradora la suma entregadas a cuenta y referida de veinte mil euros (más su IVA correspondiente), en concepto de daños y perjuicios. No obstante lo pactado, se observarán y cumplirán las formalidades legales establecidas en los Artículos 1.504 del Código Civil y 59 del Reglamento Hipotecario. La pertinente Acta Notarial y la obtención de primera ocupación se tendrá no más tarde del día treinta de septiembre de dos mil nueve. En este acto, la Sociedad vendedora faculta a la parte compradora para acreditar el pago de la suma aplazada y cancelar la condición resolutoria pactada mediante Acta Notarial a su instancia, en la que exhibirá al Notario autorizante de dicha acta, documento bastante que acredite tales extremos (tal como documentación bancaria relativa a transferencia, cheque y/o certificado acreditativo de tal extremo realizado por representante legal de la parte vendedora)». Esta escritura y cláusula causaron inscripción en el Registro. Posteriormente, tras la constitución de hipoteca, fue pospuesta a la misma.

– El día 2 de enero de 2020, se otorgó la escritura de las operaciones particionales de la herencia causada por una de las compradoras adjudicándose la mitad perteneciente al matrimonio, por mitad y partes iguales al viudo y su hija.

– El día 13 de noviembre de 2020, se otorga por todos los titulares escritura de extinción de condominio y cancelación de condición resolutoria. En la citada escritura, se procede a la extinción de la comunidad sobre la finca, y se solicita la cancelación de la condición resolutoria habida cuenta de los hechos siguientes: que el día 18 de mayo de 2009, notificado el día 4 de junio de 2019, la Agencia Tributaria requirió a una de las compradoras a los efectos de que los créditos que la citada persona tuviera pendientes de pago contra la entidad vendedora, ya fueran cantidades facturadas o pendientes de facturar, hasta cubrir cierto importe, no teniendo carácter liberatorio los pagos que se efectuaran al deudor a partir de la recepción de la diligencia y en particular tendrían la consideración de créditos pendientes de pago los que resultaran de la escritura de compraventa celebrada con la entidad «Urbamorpe, S.L.» de manera que deberían ser efectuadas retenciones e ingreso a favor del Tesoro de cuantas cantidades debiera satisfacer el deudor hasta cubrir la deuda citada; que el día 11 de junio de 2009, mediante burofax, fue comunicado por el administrador único de la sociedad vendedora «Urbamorpe, S.L.», que habían sido cedidos los créditos derivados de la escritura de compraventa a favor de la entidad «Inversiones Mar de Sohail, S.L.» con quien se entenderían los pagos; que el día 13 de agosto de 2009, fue remitido a la Agencia Tributaria escrito por correo administrativo en el que se hacía constar que se mantenía una hipoteca a favor de «Cajasur», en la que no se había subrogado la parte compradora y que en caso de que «persistiera el embargo de créditos de Urbamorpe S.L. por parte de la Agencia Tributaria se realizaría el ingreso en la mismo mediante documento de pago que se solicitará oportunamente a la Agencia Tributaria. Por lo expuesto solicita de la Dependencia de Recaudación correspondiente de la Agencia Tributaria que se dé por notificada de lo anteriormente expuesto y se nos indique el modo de proceder ante esta Diligencia de Embargo de Créditos con la información que se facilita»; el día 22 de abril de 2010, se solicitó de la Agencia Tributaria que se permitiera satisfacer el préstamo a favor de «Cajasur» que gravaba la finca, para lo que se hicieron transferencias para la amortización y cancelación del mismo; el día 22 de abril de 2010, se remitió a la Agencia Tributaria escrito informativo de cada uno de los pagos que habían sido realizados: «Que, del total importe de 85.600 euros pendientes de abonar a la entrega de la vivienda por parte de la entidad promotora «libre de cargas y gravámenes» y según figura en la escritura pública de compra-venta, he debido proceder a realizar los siguientes pagos, de los que tiene conocimiento esa Unidad de Recaudación por medio de nuestro representante legal D. A. G. G. y que han sido totalmente necesarios para obtener el acta notarial de fin de obra, la licencia de primera ocupación y los correspondientes boletines de enganche, ante la imposibilidad económica de Urbamorpe SL: - Intereses del préstamo correspondientes a agosto/2009 abonados en fecha 30/11/2009 porque por su impago se procedía a la entrada en mora del mismo y la ejecución contra las viviendas (931,85 euros) según nos hizo constar Cajasur. - Intereses del préstamo hipotecario correspondientes a agosto/2009 abonados en fecha 26/02/2010 porque por su impago se procedía a la entrada en mora del mismo y la ejecución contra las viviendas (776 euros). - Intereses del préstamo hipotecario correspondientes a febrero/2010 abonados en fecha 09/03/2010 para proceder a la segregación del préstamo (717,07 euros). - Intereses del préstamo hipotecario segregado hasta su cancelación (210 euros). - Pago de los Seguros Decenales (574,10 euros). - Honorarios profesionales del abogado D. A. G. G., cuyos servicios han sido imprescindibles para conseguir los documentos reseñados (696 euros). - Cancelación/subrogación del préstamo hipotecario que gravaba la finca (70.000 euros). - Obtención del boletín de enganche de agua (100 euros). - Penalización recogida en contrato de compraventa y anexo de fechas 14/10/2008 y 04/03/2009 por importe de 450 euros mensuales a contar desde 14/06/2009 y hasta la entrega de la licencia de primera ocupación (3.600 euros). Que una vez realizados los pagos antes reflejados y que se detraen del importe pendiente de satisfacer de 85.600 euros, queda una cantidad de 7994,98 euros que, ante los embargos de créditos recibidos por parte de la Agencia Tributaria sobre los créditos pendientes de pago a Urbamorpe SL, deberán ingresarse en

la misma mediante la carta de pago que se solicita (...); la Agencia Tributaria expidió carta de pago por la cantidad de 7.994,78 euros; y se solicitó se hicieran constar tales pagos procediendo a dejar libre de la referida carga la finca «al amparo de lo dispuesto en la legislación vigente sobre el pago de deudas de un tercero dado que han acreditado el pago de la cantidad pendiente y asegurada no adeudando cantidad alguna a la entidad vendedora Urbamorpe S.L, así como en la que, según la misma, Inversiones Mar de Sohail S.L. así como al amparo del principio de buena fe». Por último, en la citada escritura, se extingue la comunidad adjudicando la finca a uno de los titulares.

– Por diligencias en la escritura consta lo siguiente: justificante de comunicación al Ayuntamiento respectivo a los efectos del Impuesto sobre el Incremento de Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía) de fecha 20 de noviembre de 2020; testimonio notarial expedido el 23 de noviembre de 2020, del resguardo de ingreso en la entidad «Caixabank, S.A.», relativo al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, para dejar constancia de la recepción el 21 de noviembre de 2020, del justificante del pago; testimonio del justificante emitido por entidad financiera, en el que consta «Junta de Andalucía» y demás datos y el Código NRC a través del cual se puede acceder a extraer el pago y diligenciarlo.

La registradora señala dos defectos: a) en relación con el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que únicamente se han presentado modelos 600 sellados por la entidad bancaria, sin diligencia de presentación en la oficina correspondiente ni aportación de ningún otro modelo acreditativo de su remisión telemática, lo que resulta insuficiente a los efectos de acreditar la liquidación del referido Impuesto en debida forma, en concreto, la presentación del referido documento a los efectos de lo dispuesto en el artículo 54 del Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, con la correspondiente obtención y descarga de la diligencia para la justificación de dicha presentación; expresa que al acceder a la plataforma para la obtención de la correspondiente diligencia certificada de presentación, introducidos los datos de la escritura, «no existen documentos asociados a los datos introducidos», según resulta de la utilidad que permite obtener la citada diligencia, modelo C10, y b) que los pagos que se han realizado por los compradores no se han verificado en los términos convenidos en la escritura de constitución de la condición resolutoria, ni se han verificado todos de forma fehaciente, sin que haya mediado el consentimiento del acreedor.

La notaria recurrente alega lo siguiente: respecto al primero de los defectos señalados, que mediante diligencia presentada en el Registro el día 25 de noviembre de 2020 se le acompañó testimonio del justificante emitido por entidad financiera, en el que consta «Junta de Andalucía» y demás datos y el Código NRC a través del cual se puede acceder a extraer el pago y diligenciarlo. En cuanto al segundo de los defectos señalados, que se utiliza un poder conferido en la constitución de la condición, y que se utiliza en interés de la parte vendedora pues lo es para el pago de sus deudas con la Agencia Tributaria; que lo que legitima al comprador, frente al Registro, no es la tenencia de un documento privado de pago, sino del poder, por lo que no es necesaria la exhibición de las transferencias, que nada acreditan, sino la relación de cobertura que legitima frente al vendedor, pero no frente al registrador; que los documentos emanados de la Agencia Tributaria son documentos públicos y por consiguientemente susceptibles de causar y/o acreditar fehacientemente los hechos que los motivan y su consiguiente inscripción; que todos los documentos acreditativos de los pagos realizados constan en documentos público o fehaciente; que si el pago de una deuda realizado por un tercero libera al deudor inicial al amparo de lo dispuesto en los artículos 1145, 1158, 1161 y 1206 del Código Civil, ahora se ha producido una subrogación del acreedor con lo cual el deudor queda liberado.

2. En cuanto al primero de los defectos señalados, esto es la falta de acreditación del pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, el artículo 254.1 de la Ley Hipotecaria dispone: «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». Y a los efectos de aclarar en qué consiste este cierre registral, el artículo 255, párrafo primero, de la misma ley establece: «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». En consecuencia, la falta de acreditación de la liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados supone el cierre del Registro (salvo en lo relativo a la práctica del asiento de presentación) y la suspensión de la calificación del documento.

3. La doctrina mantenida por este Centro Directivo ha establecido que el registrador, ante cualquier operación jurídica cuya registración se solicite, no sólo ha de calificar su validez y licitud, sino decidir también si se halla sujeto o no a impuestos; la valoración que haga de este último aspecto no será definitiva en el plano fiscal, pues no le corresponde la competencia liquidadora respecto de los diversos tributos; no obstante, será suficiente 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 aquel consideró aplicable, de modo que el registrador, al sólo efecto de decidir la inscripción, puede apreciar por sí la no sujeción fiscal del acto inscribible, evitando una multiplicación injustificada de los trámites pertinentes para el adecuado desenvolvimiento de la actividad jurídica registral. Ahora bien, no concurriendo circunstancias de realización de especial tarea de cooperación con la Administración de Justicia (Resolución de 21 de diciembre de 1987) ni resultando supuestos de expresa e indubitada 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, imponer al registrador la calificación de la sujeción o no al Impuesto de ciertos actos contenidos en el documento presentado a inscripción 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 –en este caso, municipales– 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.

4. El artículo 254 de la Ley Hipotecaria es explícito al imponer un veto a cualquier actuación registral 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.

Como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 16 de noviembre de 2011, 4 de abril de 2012, 5 de agosto de 2013 y, más recientemente, 20 de diciembre de 2019), del artículo 254 de la Ley Hipotecaria se desprende la exigencia para la práctica del asiento de inscripción en el Registro de la Propiedad, de 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, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, 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 legal ésta desarrollada por los artículos 122.1 y.2 y 123 de su Reglamento). Se matiza en este último precepto reglamentario 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. En el mismo sentido, dispone el artículo 100 del Reglamento del Impuesto de Sucesiones y Donaciones: «Cierre registral. 1. Los Registros de la Propiedad, Mercantiles, y de la Propiedad Industrial, no admitirán para su inscripción o anotación ningún documento que contenga acto o contrato del que resulte la adquisición de un incremento de patrimonio o título lucrativo, sin que se justifique el pago de la liquidación correspondiente por el impuesto sobre sucesiones y donaciones o, en su caso, la declaración de exención o no sujeción, o la presentación de aquél ante los órganos competentes para su liquidación. 2. A los efectos prevenidos en el número anterior se considerará acreditado el pago del impuesto siempre que el documento lleve la nota justificativa del mismo y se presente acompañado de la carta de pago o del correspondiente ejemplar de la autoliquidación debidamente sellada por la oficina competente y constando en ella el pago del tributo o la alegación de no sujeción o de los beneficios fiscales aplicables».

Este Centro Directivo ha reiterado que conforme al artículo 254 de la Ley Hipotecaria, para que un documento pueda ser inscrito en el Registro de la Propiedad es necesario con carácter general, y cualquiera que sea el soporte electrónico o papel en el que se presente, que se acredite, mediante la aportación del correspondiente justificante (bien lo sea igualmente en soporte electrónico o en papel) que el documento ha sido presentado a liquidación del impuesto que corresponda, o que dicho impuesto ha sido objeto de autoliquidación (bien haya sido esta última con ingreso de la cuota que corresponda, bien se haya alegado la exención o no sujeción que en su caso corresponda). Y, añade, para acreditar el pago, exención o no sujeción, los registradores deberán exigir tanto la carta de pago, debidamente sellada, como la nota de justificación, exención o no sujeción, que deberán ser expedidas por la oficina liquidadora correspondiente.

5. Para acreditar el pago, exención o no sujeción del o de los impuestos correspondientes hay que tener en cuenta que la función calificadora de índole fiscal ex artículo 13 de la Ley General Tributaria y apartado 2 del artículo 115 de la misma norma corresponde a la Administración Tributaria y tratándose de impuestos cedidos la

competencia corresponde a las Comunidades Autónomas, puesto que el artículo 5.3 de la Ley General Tributaria no deja lugar a dudas al reconocer como Administración Tributaria a las Comunidades Autónomas y las entidades locales, en los términos previstos en la normativa que resulte aplicable. En concreto el artículo 100 del Reglamento del Impuesto de Sucesiones y Donaciones con arreglo al cual se considerará acreditado el pago del impuesto, siempre que el documento lleve puesta la nota justificativa del mismo y se presente acompañado de la carta de pago o del correspondiente ejemplar de autoliquidación, debidamente sellada por la oficina que la haya recibido y constando en ella el pago del tributo o la alegación de no sujeción o de los beneficios fiscales aplicables.

Es decir, para que se les acredite el pago, exención o no sujeción, los registradores deberán exigir tanto la carta de pago (debidamente sellada), como la nota de justificación, no sujeción o exención que deberán ser emitidas por la Oficina Tributaria competente.

Pero tal exigencia de constancia de la intervención de la Administración competente es requerida también por cuanto ha de practicarse un asiento registral: La nota de afección. La documentación deberá reunir los requisitos previstos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria y deberá ser, por tanto, documentación autentica que, en cuanto administrativa sólo lo será si está expedida por la autoridad o sus agentes.

La obligación de acreditación del pago, exención o no sujeción al impuesto conforme a lo anterior, no puede entenderse suplida por la mera constancia en la matriz, a solicitud del interesado o por constancia del notario de haberse producido el pago, sino que deberán acompañarse los documentos de la presentación y pago del impuesto expedidos por la Administración competente que son los únicos acreditativos del cumplimiento de la exigencia del pago del Impuesto correspondiente.

6. La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en su artículo 16.3 señala que el registro electrónico de cada Administración u Organismo garantizará la constancia, en cada asiento que se practique, de un número, epígrafe expresivo de su naturaleza, fecha y hora de su presentación, identificación del interesado, órgano administrativo remitente, si procede, y persona u órgano administrativo al que se envía, y, en su caso, referencia al contenido del documento que se registra.

El artículo 6.1 del Decreto-ley 3/2020, de 16 de marzo, de medidas de apoyo financiero y tributario al sector económico, de agilización de actuaciones administrativas y de medidas de emergencia social, para luchar contra los efectos de la evolución del coronavirus (COVID-19), modifica el artículo 52 del Texto Refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de tributos cedidos, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2018, de 19 de junio, y se añade por el artículo 6.2 del referido Decreto-ley 3/2020, un nuevo artículo 52 bis con la siguiente redacción: «Artículo 52 bis Simplificación de obligaciones formales. 1. En el caso de hechos, actos o contratos sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, o al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que se documenten o formalicen en escritura pública, no será obligatoria para el contribuyente la presentación junto a la autoliquidación de dicha escritura, a los efectos de lo dispuesto en la normativa reguladora de estos tributos. 2. La justificación de la presentación a los efectos de lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, y en el artículo 54 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en relación con su admisión en la Oficinas o Registros Públicos, se realizará mediante diligencia emitida al efecto a partir del momento en que conste en el sistema la información suministrada por el notario correspondiente a la autoliquidación presentada. 3. La diligencia a la que se refiere el apartado anterior se obtendrá necesariamente en formato electrónico por los Registros Públicos en los que deba surtir efecto. Mediante Resolución de la Dirección de la Agencia Tributaria de Andalucía se determinará la forma de obtención y descarga de la diligencia».

La Resolución de 20 de marzo de 2020 de la Agencia Tributaria de Andalucía, por la que se determina la forma de obtención y descarga de la diligencia emitida por la Agencia Tributaria de Andalucía para la justificación de la presentación del documento público a los efectos de los dispuesto en el artículo 33 de la Ley 29/1987, de 18 de Diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, y en el artículo 54 del Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, se establece que: «El Registro Público en el que deba surtir efecto el documento en el que se ponga de manifiesto o se formalice el hecho imponible que motivó la presentación de la autoliquidación deberá obtener la diligencia en la que se haga constar dicha presentación mediante su descarga a través del servicio web habilitado para ello. Asimismo, en el caso de que sea aportada en formato papel por el interesado, podrá ser objeto de cotejo con el original mediante Código Seguro de verificación en el portal web de la Agencia Tributaria de Andalucía».

Para ello, se emitirá automáticamente un recibo consistente en una copia autenticada del documento de que se trate, incluyendo la fecha y hora de presentación y el número de entrada de registro, así como un recibo acreditativo de otros documentos que, en su caso, lo acompañen, que garantice la integridad y el no repudio de los mismos.

7. En el supuesto del presente recurso, resulta que al título inscribible, presentado en el Registro de la Propiedad de Fuengirola número 1, se acompañaron modelos 600 sellados por la entidad bancaria «Caixabank, S.A.» el día 16 de noviembre de 2020, sin diligencia de presentación en la Oficina correspondiente y testimonio del justificante emitido por «Caixabank, S.A.» en el que consta «Junta de Andalucía» y demás datos junto con el Código NRC. El NCR (Número de Referencia Completo) es el código generado por la entidad bancaria como justificante, para identificar un ingreso tributario, pero no es equivalente a la diligencia ya que esta, además de justificar la presentación, permite identificar el expediente, las cantidades satisfechas en la autoliquidación y obtener copia de la carta de pago relativa al documento presentado, es decir acredita que se han cumplido los requisitos para levantar el cierre registral.

Pero señala la registradora que, al acceder a la plataforma para la obtención de la correspondiente diligencia certificada de presentación, introducidos los datos de la escritura, aparece que «no existen documentos asociados a los datos introducidos», según resulta de la utilidad que permite obtener la citada diligencia, modelo C10.

Por lo tanto, no pudiéndose obtener la diligencia telemática que certifica la remisión de la copia simple, conforme a la legislación autonómica antes transcrita, podrá presentarse en formato papel siendo objeto de cotejo con el original a través del correspondiente CSV.

Junto con el escrito de interposición del recurso, se acompañan los certificados (modelo C10) y modelo 600, dotados de CSV ahora perfectamente verificables, acreditativos del pago y presentación a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, documentos que acreditan el pago y presentación ante el órgano correspondiente, los cuales no fueron aportados al tiempo de la calificación -16 de diciembre 2020-, sin que pudiera ser obtenida la repetida diligencia (vid. certificado/modelo C10, modelo 600 y autorización para el pago y presentación telemática con fecha 28 de diciembre de 2020). Por tanto, siendo que la calificación es de fecha 16 de diciembre de 2020 y la citada recepción del justificante del pago del impuesto es del día 28 de diciembre de 2020, no puede ser tenida en cuenta para la resolución del recurso. Por lo que debe confirmarse el defecto, sin perjuicio de que su presentación implique la subsanación del defecto como reconoce la registradora en su informe.

8. En cuanto al segundo de los defectos señalados, se hace necesario un análisis del pacto de la resolución, en lo que se refiere a la forma de acreditar la extinción de la condición resolutoria a los efectos de su cancelación. En la citada cláusula se recoge lo siguiente: «(...) se observarán y cumplirán las formalidades legales establecidas en los

Artículos 1.504 del Código Civil y 59 del Reglamento Hipotecario. La pertinente acta notarial y la obtención de primera ocupación se tendrá no más tarde del día treinta de septiembre de dos mil nueve. En este acto, la Sociedad vendedora faculta a la parte compradora para acreditar el pago de la suma aplazada y cancelar la condición resolutoria pactada mediante Acta Notarial a su instancia, en la que exhibirá al Notario autorizante de dicha acta, documento bastante que acredite tales extremos (tal como documentación bancaria relativa a transferencia, cheque y/o certificado acreditativo de tal extremo realizado por representante legal de la parte vendedora)».

La parte compradora no ha realizado pago alguno a favor de la vendedora o de la cesionaria de los derechos, sino que lo que ha realizado es un pago por cuenta de terceros a favor de la Agencia Tributaria y a favor de la entidad bancaria acreedora del préstamo de la vendedora, garantizado con hipoteca sobre la finca vendida.

Del examen de la cláusula resolutoria de la escritura resulta que se exige a la parte compradora, para acreditar el pago de la cantidad aplazada a los efectos de la cancelación de la condición resolutoria, que en el acta notarial se exhiba documento bastante para ello, esto es, «certificación bancaria relativa a la transferencia, cheque y/o certificado acreditativo de tal extremo realizado por representante legal de la parte vendedora». En definitiva, da la opción de presentar una certificación bancaria relativa a transferencia o cheque a favor de la parte vendedora o un certificado expedido por el representante de la parte vendedora. El primero de ellos no se ha producido, pues los pagos se han realizado a favor de entidad distinta del vendedor, por lo que solo cabe una declaración de voluntad con la prestación del consentimiento de la parte vendedora. Por tanto, del examen de la escritura resulta evidente que no nos encontramos ante la previsión de una cancelación automática, como podría ser la que se hubiera pactado introduciendo un plazo de caducidad de la condición, sino que, tal como se ha estipulado la condición resolutoria y su forma de cancelación, se hace necesario que en el documento cancelatorio se emita una declaración de voluntad reconociendo la realidad del completo pago y prestando el consentimiento a la cancelación de la garantía.

En el caso de que el documento cancelatorio lo otorgara la parte compradora en virtud del apoderamiento que se le concedió al efecto en la escritura calificada, también se hace necesaria esa prestación de consentimiento. Así, en el supuesto de este expediente, no dejaría de ser el mismo consentimiento indicado en el párrafo precedente, aunque emitido por un apoderado.

En este caso, se pretende acreditar el hecho del completo pago acompañando una serie de documentos privados como son las certificaciones bancarias referentes a órdenes de transferencias hechas para el pago de deudas del vendedor con terceros. En el caso de los pagos a la entidad financiera, dichas certificaciones, independientemente de ser documentos privados que no prueban ni autoría ni capacidad ni legitimación de quien los suscribe, tampoco acreditarían indubitadamente el hecho del total pago del precio de la compraventa al vendedor; tan solo podrían acreditar que se ha ordenado una transferencia de una cuenta a otra por un determinado importe, pero difícilmente que esas transferencias tienen por objeto el pago de precio aplazado de esta concreta compraventa. Y en cuanto a los pagos realizados a la Agencia Tributaria, si bien pueden considerarse documento público, no acreditan el consentimiento de la parte vendedora.

9. El artículo 82 de la Ley Hipotecaria, en su párrafo primero y reiterando la regla general del artículo 3, exige para cancelar inscripciones o anotaciones practicadas en virtud de escritura pública, o bien sentencia firme o bien escritura o documento auténtico «en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción (...»); y en su párrafo segundo, como excepción a la regla, permite la cancelación de inscripciones practicadas en virtud de escritura pública sin necesidad de sentencia firme, o nueva escritura pública o documento auténtico, si el derecho inscrito ha quedado «extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva».

La posibilidad prevista en dicho párrafo segundo hace referencia a aquellos casos en que el derecho ha quedado extinguido de una manera inequívocamente indubitada de tal

modo que resulta innecesario un nuevo consentimiento, voluntario o forzoso, del titular del derecho que se cancela. Si la ley declara que un derecho se extingue por confusión de derechos, bastará una instancia solicitando la cancelación, o que un usufructo (vitalicio) se extingue por muerte del usufructuario bastará el certificado de defunción y una instancia privada. Y si en la escritura se pacta un plazo de caducidad del derecho, también será suficiente la instancia cuando se cumpla el término. En ninguno de estos casos se requiere que el titular del derecho que se cancele preste de nuevo el consentimiento. La extinción del derecho se produce de una manera automática y ajena a su voluntad e incluso a su capacidad.

El procedimiento registral es rogado, pero una vez iniciado se rige por normas de orden público. No cabe así pactar una hipoteca y modificar convencionalmente el régimen al que estará sometida su ejecución; ni tampoco pactar una condición resolutoria y modificar el régimen jurídico de su operatividad registral (necesidad de requerimiento de pago, consignación de las cantidades y demás requisitos derivados de los artículos 1504 del Código Civil y 59 del Reglamento Hipotecario). Tampoco cabe pactar una condición resolutoria y modificar las exigencias estructurales del sistema para su cancelación como son las relativas a las exigencias formales.

10. En el caso de este expediente se pacta un sistema que requiere, a falta de un documento acreditativo bastante o certificación bancaria relativa a la transferencia o cheque a favor del vendedor, de una futura prestación del consentimiento. Por tanto, en este supuesto en el que no consta tal acreditación, una vez realizado el pago será necesario que el vendedor preste de nuevo su consentimiento reconociendo el total y correcto pago, y consintiendo la cancelación. Incluso si el comprador no paga, pero el vendedor renuncia a la garantía, será necesario que preste su consentimiento. Y esta prestación de un nuevo consentimiento excluye la aplicación del párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, resultando de aplicación lo previsto como regla general en el párrafo primero. Asimismo, se faculta a los compradores para que procedan unilateralmente a la cancelación en igual forma que el vendedor, si bien aportando certificados bancarios acreditativos de la transferencia del total precio aplazado -a favor de la parte vendedora- y/o certificado acreditativo de tal extremo realizado por representante legal de la parte vendedora, lo que no se ha producido.

11. Alega la parte recurrente que si el pago de una deuda realizado por un tercero libera al deudor inicial, ahora se ha producido una subrogación por parte de quien ha hecho el pago en lugar del acreedor, con lo cual el comprador queda liberado por efecto de la compensación con la otra deuda. Efectivamente, el pago de la deuda por un tercero libera al deudor -respecto de la Agencia Tributaria y la entidad financiera-, pero esto no significa que se produzca una subrogación del que realiza el pago -los compradores- en favor de otro -la vendedora- en el lugar del acreedor -Agencia Tributaria y entidad financiera-. Los que han pagado por cuenta de otro, tienen un derecho de repetición contra el tercero por cuya cuenta se ha hecho el pago, pero esto no sustituye el pago del precio aplazado, ya que se satisfacen otras deudas -con la finalidad de mantener la propiedad- y no el precio de la venta.

Así, el artículo 1158 del Código Civil, permite reclamar al deudor lo que por él hubiere pagado, pero es una repetición, no que se subrogue en la posición del acreedor para otros derechos, lo que resulta del artículo 1159 conforme el cual «el que pague en nombre del deudor, ignorándolo este, no podrá compeler al acreedor a subrogarle en sus derechos»; esto cohonesta con lo dispuesto en el artículo 1209 del Código Civil («la subrogación de un tercero en los derechos del acreedor no puede presumirse fuera de los casos expresamente mencionados en este Código»). Así, en el caso de pago hecho ignorándolo el deudor, el tercero dispondrá contra él de la acción de reembolso para ser reintegrado de la totalidad de lo pagado por cuenta de aquél (artículo 1158 Código Civil), pero «no podrá compeler al acreedor a subrogarle en sus derechos» (artículo 1159 Código Civil). Si el pago se hace conociéndolo el deudor, con su aprobación, expresa o tácita, el tercero, además, quedaría subrogado en la posición del acreedor, tanto en lo

relativo a su derecho de crédito, como en las garantías accesorias al mismo (artículos 1159 y 1210.2.º Código Civil), por ejemplo, una hipoteca, pero en el supuesto de este expediente no ha sido así. Se podría producir una compensación si hubiere concurrido en los terceros la condición de deudores y acreedores, pero para poder invocarla precisan del consentimiento del deudor o una resolución judicial.

Por último, el artículo 1145 del Código Civil, solo admite la reclamación respecto de los codeudores en el caso de deudas solidarias; y en el artículo 1161 del Código Civil, alegado también por la recurrente, priman las condiciones y calidad de la persona del deudor para las obligaciones de hacer, lo que no afecta en este supuesto. En consecuencia, no puede aceptarse esta alegación para mantener que haya habido una subrogación en los derechos de la Agencia Tributaria o de la entidad financiera para sostener una compensación de la deuda.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la 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, 25 de marzo de 2021.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.