III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

23221 *Resolución de 21 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de suspensión de calificación de la registradora de la propiedad de Sahagún, en tanto no se acredite la no sujeción, exención o pago de los impuestos correspondientes.*

En el recurso interpuesto por doña D. V. S. J. contra la nota de suspensión de calificación de la registradora de la Propiedad de Sahagún, doña Amaia Naroa Precioso Aya, en tanto no se acredite la no sujeción, exención o pago de los impuestos correspondientes.

Hechos

I

Se otorgó el día 5 de marzo de 2020 ante la notaria de Sahagún, doña Arianne Burguera Berned, con el número 143 de protocolo, una escritura de compraventa.

II

Presentada el día 1 de abril de 2026 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Sahagún, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Don Amaia Naroa Precioso Aya, Registradora del Registro de la Propiedad de Sahagún, certifica que el asiento de presentación abajo indicado quedó extendido en el lugar y fecha que se expresan:

Datos Entrada.
N.º Entrada: 718.
N.º Protocolo: 143/2020.
Notario: Arianne Burguera Berned.
Presentante: D. V. S. J.
Datos Presentación.
Asiento: 407 Diario: 2026.
Fecha Presentación: 01/04/2026.

Suspendida la calificación en tanto no se acredite la no sujeción, exención o pago de los impuestos correspondientes, de conformidad con los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Amaia Naroa Precioso Aya registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Sahagún a día seis de abril del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de suspensión de calificación, doña D. V. S. J. interpuso recurso el día 28 de abril de 2026 con arreglo a las siguientes alegaciones:

«Primero.–Que la compraventa de la finca fue formalizada el 5 de marzo de 2020 ante el Notario Arianne Burguera Berned de la Notaría de Sahagún, habiendo abonado

cve: BOE-A-2026-23221
Verificable en https://www.boe.es

esta parte la totalidad de los honorarios de gestión, impuestos y aranceles para su inscripción. Que, tras solicitar una nota simple en abril de 2026, esta parte descubre con estupor que la vivienda nunca fue inscrita. Ante mi reclamación, la Notaría remitió telemáticamente la matriz el 01/04/2026 (Asiento 407/Diario 2026), pero lo hizo de forma negligente e incompleta al omitir el envío del justificante de pago del ITP (Modelo 600) que ya obra en su poder desde hace 6 años, pretendiendo de forma inaudita que sea esta parte quien subsane físicamente su error.

Segundo.–Que con fecha 07/04/2026, la Ilma. Sra. Registradora Amaia Naroa Precioso Aya notificó la suspensión de la calificación alegando la falta de acreditación del pago de impuestos (Arts. 254 y 255 LH), negándose a aceptar la subsanación electrónica mediante Código Seguro de Verificación (CSV) facilitado por esta parte.

Tercero.–Que esta parte ha obtenido por sus propios medios el justificante de pago (Modelo 600) y lo ha aportado al Registro de forma telemática. Dicho documento incorpora un CSV que permite su cotejo oficial en la sede electrónica de la Administración Tributaria, dotándolo de la condición de copia auténtica.

Cuarto.–Indefensión y mala praxis.–Que la exigencia de la Sra. Registradora de una personación física o envío por mensajería para entregar un justificante que ya ha sido facilitado electrónicamente supone una carga extralegal al ciudadano y una dilación indebida. Esta situación se ve agravada por la falta de diligencia de la Notaría encargada, obligando a esta parte a asumir tareas de gestión técnica ya abonadas profesionalmente.

Fundamentos de Derecho:

1. Vulneración de la Ley 11/2023: De digitalización de las actuaciones registrales, que impone la obligatoriedad de la tramitación electrónica e interoperabilidad. El rechazo de un documento con CSV contraviene esta reforma.
2. Doctrina de la DGSJFP: (Resoluciones de 6 de marzo de 2012 y 12 de junio de 2020) El Registrador tiene la obligación de verificar de oficio la autenticidad de la carta de pago mediante el CSV, sin exigir soportes físicos innecesarios.
3. Ley 39/2015: Art. 28.2, que prohíbe exigir documentos que la Administración puede verificar por sí misma.

Solicita:

Que se tenga por presentado este recurso y se dicte resolución revocando la calificación de la Sra. Registradora de Sahagún Amaia Naroa Precioso Aya, ordenando la práctica de la inscripción al quedar acreditado el cumplimiento de las obligaciones fiscales mediante el CSV aportado.»

IV

La Registradora de la Propiedad emitió informe ratificándose en su nota y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3.º, 3, 18, 19 bis, 252, 254 y 255 de la Ley Hipotecaria; 54 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; 33, 34, 410 y 418 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de diciembre de 1997, 5 de enero de 2002, 8 de marzo de 2003, 18 de enero de 2010, 3 de octubre de 2014 y 13 de septiembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de octubre de 2021, 10 y 28 de marzo de 2022, 28 de mayo de 2024 y 15 de julio de 2025.

cve: BOE-A-2026-23221
Verificable en https://www.boe.es

1. El día 1 de abril de 2026 tuvo entrada en la oficina del Registro de la Propiedad de Sahagún la escritura de compraventa autorizada por la notaria de dicha localidad, doña Arianne Burguera Berned, el día 5 de marzo de 2020, con el número 143 de protocolo.

La registradora suspendió la calificación en tanto no se acreditase la no sujeción, exención o pago de los impuestos correspondientes.

La recurrente solicitó la revocación de la nota de calificación al entender que sí acreditó la liquidación del Impuesto puesto que envió por correo electrónico al Registro de la Propiedad el justificante de pago con su código seguro de verificación.

2. Los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria imponen al registrador la suspensión de la calificación y la inscripción u operación solicitada en tanto no se acredite la liquidación del impuesto pertinente.

La inadmisión de los documentos inscribibles en los registros públicos si no se justificara 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 la obligación para el registrador del archivo de los justificantes (artículos 256 Ley Hipotecaria y 51.13.ª y 410 del Reglamento Hipotecario).

La decisión del registrador de suspender la calificación del documento por falta de liquidación del Impuesto es susceptible de ser recurrida, pues si bien no se trata de una auténtica calificación, lo cierto es que una decisión acerca del destino del título que se presenta a inscripción, por lo que un mero principio de proscripción de la indefensión obliga a que este acto pueda ser objeto de revisión.

3. Respecto de las obligaciones que la legislación fiscal impone a los registradores de la Propiedad en el proceso de inscripción, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que, si bien el artículo 254 de la Ley Hipotecaria impone al registrador el deber de comprobar el pago de los impuestos que devengue todo acto que pretenda su acceso al Registro como requisito previo para la práctica del asiento, se admite todo tipo de prueba, por lo que tal deber queda cumplido si el documento presentado contiene nota firmada por el liquidador del impuesto que acredite su pago, prescripción o exención, o nota al pie del título expresiva de la presentación de la autoliquidación correspondiente (no pudiendo en tal hipótesis suspender la inscripción so pretexto de error o deficiencia de la liquidación practicada), sin perjuicio de que el registrador, si lo estima procedente, pueda poner en conocimiento de las autoridades fiscales lo que considere oportuno; solución ésta que permite la adecuada composición de los intereses en juego, y, concretamente, los de la Hacienda Pública, mediante el suministro a la misma de los elementos necesarios para la exacción del impuesto y la nota que el registrador habrá de extender al margen de la inscripción del bien de que se trate para hacer constar la afección de éste al pago de la correspondiente liquidación tributaria.

Teniendo en cuenta que, dado que esta documentación va a provocar un asiento registral (la mencionada nota de afección al impuesto), ha de cumplir el requisito exigido por el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, es decir, ser un documento auténtico, emitido por tanto por la autoridad competente.

4. En cuanto a los medios de presentación en el Registro de la Propiedad, esta Dirección General ha señalado en numerosas ocasiones que los únicos medios válidos para la presentación de los documentos en el Registro de la Propiedad son los legalmente tasados, no siendo admisible el correo electrónico, dado que no garantiza la integridad del documento ni la fecha y hora exacta de entrada con la seguridad técnica que exige el sistema de sellado de tiempo registral.

En consecuencia, como resulta del artículo 252 de la Ley Hipotecaria, la presentación sólo podrá hacerse de manera física, por correo postal o mensajería, o de forma telemática a través de la plataforma oficial del Colegio de Registradores, empleando firma electrónica reconocida.

cve: BOE-A-2026-23221
Verificable en https://www.boe.es

5. En el supuesto de este expediente, la recurrente presentó por correo electrónico en el Registro de la Propiedad el impreso de la liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados ante la oficina liquidadora de Sahagún con el justificante bancario de pago, lo que se corresponde con la numeración que aparece al final del documento, pero sin ningún código seguro de verificación que permitiese comprobar su autenticidad.

También acompañaba escaneado el último folio de la copia física de la escritura de compraventa formalizada el día 5 de marzo de 2020 ante la notaria de Sahagún, doña Arianne Burguera Berned, donde constaba la pegatina con la diligencia de presentación del modelo 600 de la oficina liquidadora de Sahagún firmada por el jefe de ésta con fecha 24 de marzo de 2020. Dicha pegatina sería suficiente para acreditar la liquidación del Impuesto si se hubiese presentado por alguno de los medios legalmente admitidos la copia física de la escritura.

No obstante, como lo que se ha presentado ha sido una fotocopia y por correo electrónico, el defecto debe ser mantenido.

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 21 de julio de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.

cve: BOE-A-2026-23221
Verificable en https://www.boe.es