

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13089 *Resolución de 13 de septiembre de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Aranda de Duero a la inscripción de una dación en pago formalizada en testimonio de acto de conciliación y de su ejecución.*

En el recurso interpuesto por don C. S. G. H., en nombre y representación de «Construcciones Sirga, S.A.», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Aranda de Duero, doña Amparo Llorente Ayuso, a la inscripción de una dación en pago formalizada en testimonio de acto de conciliación y de su ejecución.

Hechos

I

Se presenta en el Registro, acompañado de instancia del recurrente, testimonio de acto de conciliación. En él (12/2001), la parte actora, «Construcciones Sirga, S.A.», reclama a «Construcciones Alicia Siricio, S.A.» la cantidad de 29.500.000 pesetas. La parte demandada reconoce la deuda reclamada, pero, por carecer de efectivo, propone a la demandante, para la cancelación de la deuda, la adjudicación en pago de dos locales comerciales y una parcela de terreno, que se describen en documento adjunto. La parte demandante acepta la adjudicación en pago, por lo cual se declara cancelada la deuda. A dicho testimonio se acompaña acta de toma de posesión en la que, en procedimiento de ejecución de títulos judiciales, y reclamada por el demandante la posesión de los bienes cedidos, se realiza la entrega mediante la de las llaves correspondientes.

En la instancia, además de la argumentación correspondiente, se señala no proceder la liquidación del impuesto de transmisiones por haber prescrito el mismo.

II

La registradora suspende la inscripción extendiendo la siguiente nota de calificación: «Presentado en este Registro de la Propiedad, con el asiento número 1498 del Diario 101, testimonio expedido por el Juzgado de Primera Instancia número dos de Aranda de Duero, relativo al expediente de ejecución número 97/2001, tramitado para llevar a efecto lo pactado en el acto de conciliación 12/2001, en virtud del cual «Construcciones Alicia Siricio, S. A.», se compromete a entregar tres fincas urbanas radicantes en este Distrito Hipotecario, a la entidad «Construcciones Sirga, S.A.», en pago de la deuda que mantiene con la misma, acompañando a dicho testimonio, escrito firmado por el representante de la parte demandante, alegando una serie de consideraciones, y solicitando la inscripción; he calificado dichos documentos de acuerdo con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y artículo 100 de su Reglamento, y he resuelto: suspender la inscripción solicitada, en base a los siguientes: Hechos: 1.–Falta el título formal hábil para llevar a cabo la inscripción. 2.–Falta acreditar el pago de la liquidación del impuesto correspondiente, exención, o no sujeción, mediante la previa presentación del documento hábil en la Oficina Liquidadora. Fundamentos de Derecho: Desde el punto de vista civil, la dación en pago, regulado en el artículo 1175 del Código Civil, es una suerte de negocio complejo o «compraventa onerosa» (sentencias de 20-11-67, 13-5-83 y 18-IV-87) a la que le es de aplicación la teoría del «título y el modo», del artículo 609 del Código Civil, y existe el modo, pero en cuanto al título, además del título material (artículo 2 de la L. H.), es necesario un título formal (artículo 3 de la L. H.), es decir: el título hábil para llevar a efectos la inscripción

(artículo 33 del Reglamento Hipotecario), ya que los asientos una vez practicados, están bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1 de la L. H.) y gozan de la presunción de exactitud y legalidad (artículo 38 de la L. H.), por lo que a efectos hipotecarios, es necesario calificar «la legalidad de las formas extrínsecas del documento, en cuya virtud se solicita la inscripción», según el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, y en relación con los documentos judiciales la congruencia entre el «petitum» de la demanda, y la resolución judicial dictada, en base al artículo 100 del Reglamento Hipotecario. En el testimonio del expediente, consta en el «suplico» de la demanda ejecutiva, además de la entrega de la posesión, se solicita se inscriba la ejecutoria en el Registro de la Propiedad, «con expedición al efecto del oportuno mandamiento» y en el acta de toma de posesión, la parte demandada, además de allanarse a la ejecución, «solicita se dicte resolución conforme a las peticiones contenidas en el escrito de ejecución de fecha 16 de marzo de 2001» (demanda ejecutiva); no constando que dicha resolución haya sido dictada (artículo 257 de la L. H.), sino al contrario, únicamente la providencia de archivo. El título que se presente para la inscripción deberá contener además las circunstancias exigidas por el artículo 9 de la L. H. y artículo 51 de su Reglamento. En cuanto al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, dispone el artículo 254 y 255 de la Ley, el «cierre» registral para cuantos documentos se presenten para la inscripción, sin acreditar previamente el pago del impuesto; en este sentido también el artículo 54 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto, aprobado por Real Decreto 1/1993, de 24 de septiembre, y artículo 122 del Reglamento de dicho impuesto, aprobado por Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, que regula el «cierre registral» si no consta nota en el documento, del pago de la liquidación, exención, o no sujeción en su caso. Contra la presente (...). Aranda de Duero, a 30 de mayo de 2012. La registradora (firma ilegible y sello del Registro). Fdo. Amparo Llorente Ayuso».

III

El recurrente impugna la calificación interponiendo el siguiente recurso: Primero.—Para la parte recurrente, se afirma por la registradora que desde el punto de vista civil la dación en pago regulada en el artículo 1175 del Código Civil, es una suerte de negocio complejo o compraventa onerosa a la que es de aplicación la teoría del «título y del modo», del artículo 609 del mismo texto legal, pero en cuanto, además del título material es necesario un título formal (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), es decir: el título hábil para llevar a efectos la inscripción (artículo 33 del Reglamento Hipotecario), ya que los asientos una vez practicados, están bajo la salvaguardia de los tribunales y gozan de la presunción de exactitud y legalidad, por lo que, a efectos hipotecarios, es necesario calificar «la legalidad de las formas extrínsecas del documento, en cuya virtud se solicita la inscripción», según el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y, en relación con los documentos judiciales, la congruencia entre el «petitum» de la demanda y la resolución judicial dictada, en base al artículo 100 del Reglamento Hipotecario. El título que sirve de base a las peticiones del recurrente reviste la figura jurídica de la dación en pago, que implica la extinción del crédito y consiguiente liberación del deudor, siéndole aplicables, por analogía, las reglas de la compraventa (artículo 1175 del Código Civil). Consecuencia de ello es que dicho contrato de dación en pago transmite los bienes cedidos, máxime cuando se produce la tradición o entrega de los mismos. Resaltar que el contrato de dación en pago se perfecciona ante el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Aranda de Duero el 14 de febrero de 2001 y se consuma el 13 de febrero de 2002, mediante la entrega de las llaves a la parte actora de las tres fincas, quien las aceptó, teniéndose por efectuada la diligencia de toma de posesión de las fincas objeto de la presente comparecencia; y ese mismo día (13 de febrero 2002) por la juez de Primera Instancia se dicta providencia con el siguiente contenido: «habiéndose efectuado la toma de posesión de los bienes objeto de la presente ejecución y estando efectuado total e íntegramente lo acordado en el acto de conciliación celebrado el 14 de febrero de 2001, procédase al archivo de las actuaciones sin más trámite». Dicha resolución fue dictada con intervención de la autoridad judicial en el trámite de ejecución de sentencia, circunstancias que olvidaría la registradora en su escrito de calificación, a pesar de que ello se hizo en los

autos del acto conciliatorio 12/2001 y ejecución de títulos judiciales 97/2001. Según el artículo 1445 del Código Civil, por analogía a la compraventa, la dación en pago es un negocio puramente obligatorio y no un negocio real, en el sentido de que sirve para la transmisión de la propiedad, mas para que este negocio se efectúe ha de ir seguido de la tradición de la cosa. Y dada la analogía antedicha, cabe apuntar que el contrato de compraventa tiene carácter traslativo de dominio, si bien mediante un acto coetáneo o posterior, que es la «traditio». En definitiva, está reconocido que la venta, así como la dación en pago es, por definición, un acto de enajenación, puesto que su finalidad es la traslativa del dominio que se consuma mediante la entrega de la cosa; Segundo.—En contra de lo argüido sobre las circunstancias que constan en el suplico de la demanda ejecutiva, cree la parte recurrente que lo actuado, tanto en el acto de conciliación celebrado con avenencia, (considerado por el Juzgado de Primera Instancia como título judicial), como en el procedimiento de ejecución de lo en aquel convenido que lo titula «ejecución de actos judiciales» deben constituir título suficiente y bastante para la inscripción el Registro de la Propiedad sobre las tres fincas a que se ha hecho referencia. Si así no fuera, entiende la parte recurrente que deberán darse las razones jurídicas que lo impiden, con exposición de cuantas condiciones habrían de cumplirse para que produjeran la posibilidad solicitada; y, Tercero.—En cuanto a la prescripción de la deuda tributaria, no se refiere solamente a la regulada en el artículo 1957 del Código Civil, a cuyo tenor el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles prescribe por la posesión ininterrumpida durante diez años entre presentes, con buena fe y justo título, sino también a la prescripción regulada en el artículo 66 y siguientes de la Ley General Tributaria, que sucintamente trascritos regulan la prescripción a los cuatro años del derecho de la Administración para determinar la deuda tributaria mediante la oportuna liquidación; el plazo de prescripción que comenzará desde el día siguiente en que finalice el plazo reglamentario para presentar la correspondiente declaración o autoliquidación; la interrupción de los plazos de prescripción... y la extensión y efectos de la prescripción, sentando que la prescripción se aplicará de oficio, incluso en los casos en que se haya pagado la deuda tributaria, sin necesidad de que la invoque o excepciones el obligado tributario; significando que la prescripción ganada extingue la deuda tributaria (en este caso el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados de la transmisión operada).

IV

La registradora se mantuvo en su criterio, elevando las actuaciones a este Centro Directivo con el oportuno informe, en el que aclaraba que, en cuanto a la falta de liquidación, es preciso presentar la autoliquidación correspondiente, y, en cuanto al título, que, a pesar de que en la solicitud de ejecución de la conciliación se solicitaba de la Juez que dictara el mandamiento correspondiente para la inscripción en el Registro, tal resolución no se dictó.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 609 y 1462 y siguientes del Código Civil; 2, 3, 254 y 326 de la Ley Hipotecaria, y 100 de su Reglamento; 54 de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; así como la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de noviembre de 2011.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

a) Se presenta en el Registro un testimonio de acto de conciliación, terminado con avenencia en el que, demandado el pago de una cantidad de dinero, la entidad demandada reconoce la deuda y su cuantía, y, ante la falta de liquidez, ofrece tres fincas en dación en pago, las cuales son aceptadas por la demandante. Se presenta también testimonio que, en procedimiento de ejecución del acto anterior, se hace entrega de la posesión de las fincas.

b) La registradora suspende la inscripción por dos defectos: la falta de título formal hábil y la falta de liquidación del impuesto.

2. Dado el carácter escueto e impreciso de la nota de calificación, la falta de título formal hábil podría entenderse como que la registradora entiende que es precisa escritura pública; sin embargo, no es éste el defecto atribuido, sino que, pedido por la demandante que la Juez expidiera el mandamiento correspondiente, tal mandamiento no se dictó; ese parece ser el parecer de la registradora.

Pues bien, a este respecto cabe decir que los documentos presentados revelan la existencia de un contrato que se formula en el acto de conciliación y, si bien éste a veces no es inscribible por no expresarse la causa, no ocurre lo mismo en el presente supuesto, pues la dación en pago es un contrato oneroso en el que existe cesión de una cosa a cambio de la extinción de una deuda. Por tanto, existe título suficiente, y si bien podría discutirse si, al ser un contrato, debería documentarse en escritura pública, tal defecto, al no haber sido alegado por la registradora, no puede tenerse en cuenta por imperativo del artículo 326 de la Ley Hipotecaria. También existe el modo, por haberse efectuado la entrega judicialmente y, en consecuencia, la transmisión de dominio ha tenido lugar.

3. En cuanto a la falta de liquidación del impuesto, es requisito impeditivo de la calificación como resulta del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, del que se desprende, como ha dicho, entre otras, la Resolución de 16 de noviembre de 2011, la exigencia para la práctica de asientos 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. No siendo este precepto 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». Estando dispuesto el sistema de autoliquidación, aunque se alegue la prescripción del impuesto y que la competencia radique en la misma oficina liquidadora aneja al Registro, tal circunstancia ha de declararse en el impreso correspondiente.

Esta Dirección General ha acordado revocar el primero de los defectos y desestimar el recurso en lo que se refiere a la prescripción de impuesto.

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, 13 de septiembre de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.