

MINISTERIO
DE JUSTICIA

SUBSECRETARÍA DE JUSTICIA

DIRECCIÓN GENERAL DE LOS
REGISTROS Y DEL NOTARIADOSr. D. Constancio Villaplana García
Registrador de la Propiedad número 4
C/ Arquitecto Morell, 19; 3º
03003 ALICANTE

En el recurso interpuesto por don Rafael María Ballarín Gutiérrez, notario de El Campello (Alicante), contra la calificación del registrador de la Propiedad de Alicante número 4, don Constancio Villaplana García, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

HECHOS

I

Mediante escritura autorizada por el notario de El Campello (Alicante) don Rafael María Ballarín Gutiérrez, de fecha 3 de enero de 2013, con el número 9 de orden de su protocolo de ese año, don D. G. A. en representación de la entidad CAR 4Hire Brokers, S.L., vendió una vivienda a la entidad Monllor Consultores y Abogados S.L. representada por don C. M. C. En la cláusula quinta de la escritura, se requiere al notario en los términos siguientes: "A lo efectos de levantar el cierre registral previsto en el artículo 254-5 de la Ley Hipotecaria mientras no se acredite el pago o presentación del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, la parte adquirente me requiere para que remita al Ayuntamiento correspondiente copia de esta escritura, con el valor de la comunicación a que se refiere el artículo 110-6-b de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales"

Como consecuencia de este requerimiento, por diligencia de fecha 8 de enero de 2013, se comunica la autorización de la escritura al Ayuntamiento de Alicante, mediante remisión de copia simple parcial, por correo certificado en la forma prevista por la Ley 30/1992, de 26 de



noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común. Se testimonia en la escritura, una carta con sello de presentación en la Oficina de Correos, en la que el notario manifiesta corresponde con el envío remitido al Ayuntamiento de Alicante, de la copia simple de la escritura autorizada, a los efectos previstos en el artículo 110.6.b de la Ley Reguladora de Haciendas Locales.

II

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad número 4 de Alicante el día 4 de enero de 2013. Posteriormente, con fecha 1 de febrero, fue presentada la copia autorizada en soporte de papel timbrado, con la diligencia mencionada de 8 de enero, y fue objeto de calificación negativa de 15 de febrero de 2013, que a continuación se transcribe en lo pertinente: <<... I.- En la escritura presentada consta una diligencia en la que se transcribe una carta, con sello de presentación en la Oficina de Correos, en la que el notario manifiesta que remite al Ayuntamiento de Alicante copia simple de la escritura, a los efectos previstos en el art. 110.6.b de la Ley Reguladora de Haciendas Locales. II.-Dispone el art. 254.5 de la Ley Hipotecaria lo siguiente: "El Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, sin que se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración, del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo". III.-Dispone por su parte el art. 110 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales: "Gestión tributaria del impuesto.1. Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante el ayuntamiento correspondiente la declaración que determine la ordenanza respectiva, conteniendo los elementos de la relación tributaria imprescindibles para practicar la liquidación procedente.....6. Con independencia de lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo, están igualmente obligados a comunicar al ayuntamiento la realización del hecho imponible en los mismos plazos que los sujetos pasivos: A. En los supuestos contemplados en el párrafo a. del artículo 106 de esta Ley, siempre que se hayan producido por negocio jurídico entre vivos, el donante o la persona que constituya o transmita el derecho real de que se trate. B. En los



supuestos contemplados en el párrafo b. de dicho artículo, el adquirente o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate". Fundamentos de Derecho. Para que una comunicación dirigida a un organismo público surta efecto, es preciso que el destinatario la haya recibido. En el caso que motiva la presente se acredita la remisión de copia de la escritura al Ayuntamiento, pero no se acredita que dicha comunicación haya tenido entrada en el Ayuntamiento, con lo cual no se cumple lo exigido por el art. 110.6.b de la Ley de Haciendas Locales, y por tanto la escritura no es inscribible. Y en consecuencia se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. Contra esta calificación, y conforme a los arts. 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, cabe recurso: bien ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes a contar desde la fecha de la notificación de la presente calificación; bien ante los Juzgados de la ciudad de Alicante, en el plazo de dos meses a contar desde dicha calificación. Igualmente, en el plazo de quince días siguientes a la notificación podrá solicitarse calificación sustitutoria por parte de otro registrador, en los términos que establece el art. 19 bis de la misma Ley. Se hace constar que, conforme al art. 323 de la Ley Hipotecaria, la vigencia del asiento de presentación quedará automáticamente prorrogada por sesenta días a partir del momento en que conste acreditada en este Registro de la Propiedad que el interesado ha recibido la notificación de la presente calificación. Alicante, 15 de febrero de 2013. Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Constancio Villaplana García registrador/a de Registro Propiedad de Alacant 4 a día dieciocho de febrero del año dos mil trece..>>

III

Se notificó la calificación negativa el día 18 de febrero por vía telemática y el día 19 de febrero, de forma presencial. El día 19 de febrero de 2013, el documento es retirado y presentado de nuevo, acompañado del documento subsanatorio de defecto alegado en la nota, del que resulta la certeza de la recepción de la carta por el Ayuntamiento de Alicante, y el título es despachado y practicada la inscripción.

El día 12 de marzo de 2013, con presentación el día 14, don Rafael María Ballarín Gutiérrez, notario autorizante, interpuso recurso contra la calificación, en el que en síntesis



alega lo siguiente: <<...Interesa llamar la atención sobre dos datos relevantes para la fundamentación de este recurso: 1.-En el documento calificado.- En él se integra una diligencia de contenido más explícito que el que sugiere la nota de calificación, ya que además de transcribir (incorporar, en realidad), "una carta, con sello de presentación en la oficina de Correos en la que el notario manifiesta que remite al Ayuntamiento de Alicante copia simple de la escritura..." contiene una referencia que identifica el procedimiento seguido en la remisión de tal copia. En la aludida diligencia, se lee literalmente: "La pongo yo, el notario, para hacer constar que en cumplimiento del artículo 110.6. b de la Ley reguladora de las Haciendas Locales y del requerimiento formulado en esta escritura, hoy ocho de enero de dos mil trece comunico su autorización al Ayuntamiento de Alicante remitiéndole copia simple parcial por correo certificado, en la forma prevista en el artículo 38 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones públicas y del procedimiento-administrativo común". 2.-En la nota de calificación.- En ella el registrador, asumiendo que ha quedado acreditado el envío de la copia, formula el único defecto que, a su juicio, impide la inscripción del documento, y lo hace mediante la siguiente afirmación "no se acredita que dicha comunicación haya tenido entrada en el Ayuntamiento". La anterior afirmación, en opinión del que suscribe, resulta insostenible si se tiene en cuenta el procedimiento observado para la remisión de la copia de la escritura al Ayuntamiento. Tal procedimiento es, según la propia diligencia unida a la escritura el del artículo 38 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen jurídico de las Administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, que bajo la rúbrica "Registros", dispone: "4. Las solicitudes, escritos y comunicaciones que los ciudadanos dirijan a los órganos de las Administraciones públicas podrán presentarse:....c) En las oficinas de Correos, en la forma que reglamentariamente se establezca". 3.-La falta de desarrollo reglamentario específico del artículo 38.4.c de la Ley 30/1992 viene siendo suplida por la aplicación del artículo 31 del Real Decreto 1829/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regula la prestación de los servicios postales, en desarrollo de lo establecido en la Ley 24/1998, de 13 de julio, del Servicio Postal Universal y de Liberalización de los Servicios Postales: "Artículo 31 Admisión de solicitudes, escritos y comunicaciones que los ciudadanos o entidades dirijan a los órganos de las Administraciones públicas. Las solicitudes, escritos y comunicaciones que los ciudadanos o entidades dirijan a los órganos de las Administraciones públicas, a través del operador al que se le ha encomendado la prestación del servicio postal



universal, se presentarán en sobre abierto, con objeto de que en la cabecera de la primera hoja del documento que se quiera enviar, se hagan constar, con claridad, el nombre de la oficina y la fecha, el lugar, la hora y minuto de su admisión. Estas circunstancias deberán figurar en el resguardo justificativo de su admisión. El remitente también podrá exigir que se hagan constar las circunstancias del envío, previa comparación de su identidad con el original, en la primera página de la copia, fotocopia u otro tipo de reproducción del documento principal que se quiera enviar, que deberá aportarse como forma de recibo que acredite la presentación de aquél ante el órgano administrativo competente. Practicadas las diligencias indicadas, el propio remitente cerrará el sobre, y el empleado formalizará y entregará el resguardo de admisión, cuya matriz archivará en la oficina. Los envíos aceptados por el operador al que se encomienda la prestación del servicio postal universal, siguiendo las formalidades previstas en este artículo, se considerarán debidamente presentados, a los efectos previstos en el artículo 38 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y en su normativa de desarrollo.” La claridad del artículo transcrito y su relación con el artículo 38 de la Ley 30/1992 deja poco espacio para la discusión: -El sello en la primera página de la copia del documento principal es recibo que acredita la presentación de aquél ante el órgano administrativo competente. -Los envíos aceptados siguiendo las formalidades previstas en el mismo artículo se considerarán debidamente presentados, a los efectos previstos en el artículo 38 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre. Tales efectos son, precisamente, los de un registro de entrada. En definitiva, lo que el artículo 38.4 de la Ley 30/1992 reconoce, es que la presentación de un documento en cualquiera de las oficinas que el mismo menciona (entre ellas, letra c) las oficinas de correos) equivale, en beneficio del presentante, a la presentación en el registro de entrada de la administración de destino y ello con independencia de las vicisitudes que a partir de ese momento pudieran afectar al documento presentado (sobre la imposibilidad de imputar al remitente las anomalías que en el envío u operaciones complementarias pudieran cometerse por los empleados de Correos, Sentencias del Tribunal Supremo de 10 de marzo de 1987 -1722/1987, Sala de lo Contencioso, sección 1-, y de 27 de noviembre de 1991 - 8536/1991, Sala de lo Contencioso, sección 1). 4.-Los efectos del procedimiento del artículo 38.4 de la Ley 30/1992 han sido valorados en los términos expuestos en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de julio de 2011, y 5 de octubre de 2012 (la última del sistema notarial) que atienden a la



fecha de presentación en la oficina de correos, y no a la de llegada al registro o administración de destino, para negar o afirmar la extemporaneidad del recurso. Recapitulando, el procedimiento que el notario que suscribe ha observado para la remisión de copia simple de la escritura calificada al Ayuntamiento de Alicante, es el procedimiento previsto en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992; la utilización de tal procedimiento ha quedado identificada en la diligencia unida a la escritura, acreditada por la propia declaración del notario y por la incorporación de la copia del oficio sellada por la oficina de correos que a su vez acredita la presentación ante el órgano administrativo de destino; no cabe por tanto afirmar como hace la nota de calificación que "se acredita la remisión de copia de la escritura al Ayuntamiento, pero no se acredita que dicha comunicación haya tenido entrada en el Ayuntamiento", porque la remisión de la copia mediante el procedimiento utilizado implica su presentación en el registro de entrada del Ayuntamiento>>>.

IV

Mediante escrito con fecha de 21 de marzo de 2013, don Antonio José Sánchez del Campo Ferrer, registrador de la Propiedad de Alicante número 8, actuando como registrador accidental del Registro de la Propiedad número 4 de Alicante, emitió el informe correspondiente y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 26 del mismo mes).

Del informe del registrador resulta, que no consta en el expediente el testimonio presentado a efectos de recurso, de la diligencia de fecha 8 de enero de 2013, por lo que mediante diligencia de mejor proveer efectuada el 10 de mayo de 2013, el Centro Directivo solicitó del notario autorizante, la aportación de testimonio de la diligencia a la que se hace alusión en los fundamentos de Derecho del recurso interpuesto por el mismo. Con fecha de 28 de mayo, se recibe escrito del notario don Rafael María Ballarín Gutiérrez por el que se aporta testimonio literal de la copia autorizada de la escritura objeto del expediente, donde se incluye la referida diligencia a la que se refiere el recurso y consta en la nota de calificación. De la misma resulta la comunicación al Ayuntamiento de Alicante con remisión de la copia simple de la escritura autorizada, a los efectos previstos en el artículo 110.6.b de la Ley Reguladora de Haciendas Locales.



FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 38.4 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 254.5 de la Ley Hipotecaria; 110, apartado 6, del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo; 110.6.b de la Ley Reguladora de Haciendas Locales; 202 y 203 del Reglamento Notarial; 31 del Real Decreto 1829/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regula la prestación de los servicios postales, en desarrollo de lo establecido en la Ley 24/1998, de 13 de julio, del Servicio Postal Universal y de Liberalización de los Servicios Postales; Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de julio de 2011.

1.- Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa en la que concurren las circunstancias siguientes: la notificación de la transmisión a los efectos de la exigencia del artículo 110.6.b de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, para cumplir con los requisitos del artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria, se ha practicado mediante remisión de copia simple de la escritura de compraventa al Ayuntamiento correspondiente, a través de la Oficina de Correos, de forma que consta su presentación en la citada Oficina, pero aún no consta la recepción en el Ayuntamiento destinatario. El registrador suspende la inscripción porque entiende que no se acredita que dicha comunicación haya tenido entrada en el Ayuntamiento, por lo que no cumple con lo exigido por el artículo 110.6.a de la Ley de Haciendas Locales. El notario recurrente sostiene que para la remisión de la copia simple de la escritura, se ha observado el procedimiento previsto en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, desarrollado por el artículo 31 del Real Decreto 1829/1999, ya que la presentación en la Oficina de Correos, equivale a la presentación en el órgano administrativo de destino.

La cuestión debatida, es determinar si cabe una comunicación mediante remisión de carta con la misma, por el notario, a través de una Oficina de Correos y si ese procedimiento, siempre que cumpla con los requisitos exigidos por el artículo 31 del Real Decreto 1829/1999, implica la presentación en el órgano administrativo correspondiente, en este caso un Ayuntamiento.



2.- El artículo 202 del Reglamento Notarial establece en su segundo párrafo, que el notario, discrecionalmente, y siempre que de una norma legal no resulte lo contrario, podrá efectuar las notificaciones y los requerimientos enviando al destinatario la cédula, copia o carta por correo certificado con aviso de recibo. Y en su párrafo séptimo reitera que siempre que no pueda hacerse entrega de la cédula, deberá enviar la misma por correo certificado con acuse de recibo tal y como establece el Real Decreto 1829/1999, de 3 de diciembre, o por cualquier otro procedimiento que permita dejar constancia fehaciente de la entrega. También remite a esta forma de comunicación en el inciso final del artículo 203 del Reglamento Notarial.

3.- El artículo 31 del Real Decreto 1829/1999 señala como requisitos para que la comunicación produzca sus efectos a través de la Oficina de Correos, que en la cabecera de la primera hoja del documento que se quiera enviar, se hagan constar, con claridad, el nombre de la oficina y la fecha, el lugar, la hora y minuto de su admisión. Estas circunstancias deberán figurar en el resguardo justificativo de la misma. De forma que los envíos aceptados por el operador al que se encomienda la prestación del servicio postal universal, siguiendo las formalidades previstas en este artículo, se considerarán debidamente presentados, a los efectos previstos en el artículo 38 de la Ley 30/1992. Así pues, la presentación de un documento en cualquiera de las oficinas de correos, equivale, en beneficio del presentante, a la presentación en el registro de entrada de la administración de destino.

4.- Ha sido establecido por este Centro Directivo (Resolución de 2 de julio de 2011), en materia de recursos, que el escrito no está fuera de plazo, cuando se presentó en la Oficina de Correos, como resulta del sello que consta en el mismo, y destinado al Centro Directivo, el día que se cumplía el mes de plazo. En este sentido, el párrafo 5º del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, establece que el recurso podrá presentarse en los Registros y oficinas previstos en la legislación administrativa, (en las que se incluyen las Oficinas de Correos) con la excepción de los efectos de la prórroga del asiento de presentación. Por tanto, se entenderá como fecha de registro de entrada en el organismo correspondiente, la de presentación en la Oficina de Correos.



5.- La normativa notarial y la de procedimiento administrativo común, como se ha expuesto, recogen formas de efectuar esas comunicaciones, que cabe utilizar, sobre todo en una situación como la de este supuesto, en la que no es posible hacerlo por medios telemáticos. En consecuencia, la utilización del procedimiento de comunicación, ha quedado identificada en la diligencia unida a la escritura, que se acredita por la declaración del notario y por la incorporación de la copia del oficio sellada por la Oficina de Correos, que a su vez acredita la presentación ante el Ayuntamiento.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la nota de 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, 3 de junio de 2013 (2ª)

DIRECTOR GENERAL

Joaquín José Rodríguez Hernández,