

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5234 *Resolución de 20 de abril de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Alicante n.º 3, por la que se deniega la práctica de los asientos solicitados en una escritura de compraventa complementada por otra de subsanación.*

En el recurso interpuesto don N. J. A. B. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Alicante número 3, don Fernando Trigo Portela, por la que se deniega la práctica de los asientos solicitados en una escritura de compraventa complementada por otra de subsanación.

Hechos

I

Se presentó en el Registro de la Propiedad de Alicante número 3 el día 1 de diciembre de 2016 escritura de compraventa otorgada el día 28 de enero de 2016 por don Rafael Sebastián Ferrer Molina, notario de Alicante, con número de protocolo 258, causando el asiento de presentación 1645 del Libro Diario 149. En esta escritura la «Sociedad de San Francisco de Sales, Vulgo Congregación Salesiana o Salesianos de Don Bosco» transmitió a don N. J. A. B. y doña N. I. M. C. la finca registral número 82.508 del referido Registro. Dicho documento fue ya presentado el día 28 de enero de 2016 y calificado negativamente por el registrador competente el día 14 de abril de 2016 al resultar la finca inscrita en favor de la «Inspección Salesiana San José», entidad religiosa diferente de la vendedora y resultando distinto el C.I.F. de ambas. Por tanto, el funcionario calificador requirió el título previo, escritura otorgada en Sevilla el día 9 de junio de 2014 ante su notario, don José María Florit de Carranza, por la que la entidad vendedora absorbió a la titular registral. Tal calificación fue objeto de recurso que la Dirección General de los Registros y del Notariado resolvió mediante Resolución de 28 de julio de 2016 por la desestimaba el recurso y confirmaba la calificación al entender que «es necesario que queden acreditadas las sucesivas transmisiones por fusión o reestructuración desde el titular registral hasta quien interviene como transmitente, lo cual puede realizarse bien mediante la aportación de la escritura de reestructuración debidamente inscrita en el Registro de Entidades Religiosas o bien mediante certificación del Registro de Entidades Religiosas en la que se acrediten las indicadas fusiones o reestructuraciones de las congregaciones». La escritura se acompañó, al ser nuevamente presentada, junto con una escritura de subsanación otorgada ante el mismo notario de Alicante el día 26 de octubre de 2016, en la que el apoderado de «La Sociedad de San Francisco de Sales, Vulgo Congregación Salesiana o Salesianos de don Bosco» subsanaba la estipulación primera de la escritura objeto de calificación indicando que la vendedora es propietaria por título de absorción, protocolizando la escritura de elevación a público de la unificación de la «Inspección Salesiana en el Territorio Sur y Este de España, Canarias, Baleares y el Principado de Andorra» otorgada el día 9 de junio de 2014 ante don José María Florit de Carranza, notario de Sevilla, junto con certificación emitida por la Subdirección General de Relaciones con las Confesiones de fecha 22 de julio de 2014 por la que se acordaba: «1. La cancelación de las siguientes entidades y de cuantos asientos relativos a las mismas figuran en el Registro de Entidades Religiosas: (...) Inspección de San José o de Valencia (...) 3. La adscripción a la Inspección María Auxiliadora o de Sevilla de las siguientes Casas que dependían de las Provincias que se suprimen, con expresión del número registral que les corresponden» (sin que aparezca el inmueble objeto de la compraventa).

II

Dicha documentación fue objeto de la siguiente nota de calificación en el Registro de la Propiedad de Alicante número 3: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña A. B., N. J., el día 01/12/2016, bajo el asiento número 1645, del tomo 149 del Libro Diario y número de entrada 9337, que corresponde al documento autorizado por el notario de Alicante/Alacant Rafael Sebastián Ferrer Molina, con el número 258/2016 de su protocolo, de fecha 28/01/2016, en unión de escritura de subsanación autorizada el día veintiséis de Octubre de dos mil dieciséis, por el Referido Notario, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: 1– Debe aportarse el título previo –escritura otorgada en Sevilla el día nueve de Junio de dos mil catorce, ante su Notario Don José María Florit de Carranza– debidamente presentado en la Oficina Liquidadora, y asimismo 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; para su calificación e inscripción previa.–Así mismo también deberá liquidarse debidamente del impuesto la escritura de subsanación que se acompaña, y a la que se ha hecho referencia anteriormente.–Fundamentos de Derecho: 1– Artículos 18, 20, 254 y 256 de la Ley Hipotecaria.–Artículo 18 L.H.: “Los Registradores calificarán bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.....” –Artículo 20 L.H.: “Para inscribir o anotar títulos por lo que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos....”.– Artículo 254 L.H.: “I. Ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieron por las leyes, si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir.–”..... “5. 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.”.– Artículo 255 L.H.: “No obstante lo previsto en el artículo anterior, podrá extenderse el asiento de presentación antes de que se verifique el pago del impuesto; mas 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.”.–Y por consiguiente se procede a la denegación de los asientos solicitados del documento mencionado.–Contra esta decisión (...) Alicante, veinte de diciembre del año dos mil dieciséis.–El Registrador de la Propiedad (firma ilegible), Fdo: Fernando Trigo Portela».

III

Contra la anterior nota de calificación, don N. J. A. B. interpuso recurso el día 25 de enero de 2017 mediante escrito en el que se indica: «(...) Antecedentes de hecho Primero.–La Inspección Salesiana “San José,” con nº de Registro de Entidades religiosas 1533-g-SE/B y CIF (...) era titular de la siguiente finca: (...). Segundo.–Siendo la Congregación Salesiana la dueña última del inmueble señalado, dicha congregación se organiza en diferentes inspecciones, de acuerdo con la libertad de organización que establece el Acuerdo entre el Estado Español y la Santa Sede sobre Asuntos Jurídicos de

1979, aplicable al caso. Tercero.—Que, conforme a esta libertad de organización, y en virtud de escritura autorizada por el notario de Sevilla, don José María Florit de Carranza, el día 09 de junio de 2014, bajo el número 1.170 de su protocolo, La Sociedad de San Francisco de Sales, Vulgo Congregación Salesiana o Salesianos de Don Bosco, absorbió a la Inspectoría Salesiana “San José”, con RER 1533-g-SE/B y CIF (...), desapareciendo ésta como tal y dándose de baja su antiguo CIF y quedando subrogada en todos los derechos y obligaciones, en las participaciones en las sociedades civiles, en las cuentas y fondos bancarios, en las propiedades muebles e inmuebles, en las subvenciones, en las autorizaciones de apertura y funcionamiento de centros educativos y en los documentos administrativos de formalización de conciertos educativos y en cuantas obligaciones y derechos en el sentido más amplio posible pueda corresponderles. La citada escritura de unificación de inspectorías, fue protocolizada en la escritura de subsanación otorgada en fecha de 26 de octubre de 2016, que se unió a la escritura de compraventa de 28 de enero de 2016, en los términos que se expondrán a lo largo de la presenta narración fáctica (...) Por lo tanto, con el otorgamiento de la escritura de unificación de las inspectorías, se produjo la transmisión del inmueble descrito en el hecho primero a favor de la “Sociedad de San Francisco de Sales, Vulgo Congregación Salesiana o Salesianos de Don Bosco”, como entidad absorbente de la “Inspectoría San José”. Cuarto.—Que en fecha de 28 de enero de 2016, se otorgó escritura autorizada por el notario de Alicante, D. Rafael Sebastián Ferrer Molina, con el número 258/2016 de su protocolo, en la que se procedía a la compraventa del inmueble descrito en el hecho 1, siendo parte compradora esta parte, en el acto de otorgamiento se presentó la escritura de unificación descrita en el hecho precedente, y el notario otorgante referenció todos los datos relevantes de la operación de unificación en la escritura de compraventa (...) Quinto.—En fecha de 28 de enero de 2016, se presentó dicha escritura de compraventa al Registro de la Propiedad nº 3 de Alicante, causando asiento número 732, del tomo 146 del libro diario y número de entrada 807, instando su inscripción. Ante el requerimiento por parte del Registrador encargado de la Calificación, se aportó por esta parte también la escritura de unificación de las inspectorías. Sexto.—El día 21 de abril de 2016, se notificó a esta parte la calificación desfavorable de la inscripción solicitada, realizada el día 14 de abril de 2016 (...) Séptimo.—Frente a esta calificación desfavorable, esta parte interpuso, en fecha 13 de mayo de 2016, Recurso Gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el que, entre otras razones, fundamentábamos nuestra oposición a la calificación haciendo referencia a la analogía existente entre las diferentes formas de reestructuración de las entidades religiosas, y las operaciones de reestructuración de las entidades mercantiles, bastante común en los últimos tiempos debido a la reestructuración sufrida por el sector financiero español, siendo este un hecho notorio. Así las cosas, y teniendo en cuenta la analogía a la que se ha hecho referencia, citábamos la doctrina de la propia DGRN, a la que nos dirigimos, en lo relativo al cumplimiento del requisito del tracto sucesivo, en su modalidad de tracto abreviado, en aquellos casos en que, como el que afecta a esta parte, ha acaecido una operación de reestructuración de una entidad religiosa (...) Octavo.—De esta forma, y resolviendo el referido Recurso Gubernativo, la DGRN, a la que con la máxima deferencia nos dirigimos, dictó, en fecha 28 de julio de 2016, Resolución por la que se acordaba desestimar nuestro Recurso y confirmar la calificación del Registrador. No obstante, y sin perjuicio de ser una resolución desestimatoria, en la misma se marcaba el camino a seguir por esta parte para proceder a la inscripción cumpliendo con el requisito del tracto sucesivo, en su modalidad de tracto sucesivo abreviado, señalando dicha resolución en su Fundamento Jurídico Tercero, en relación con la analogía existente entre las reestructuraciones de entidades religiosas y de entidades mercantiles, lo siguiente: “Las congregaciones religiosas, sus provincias y sus casas acreditan su personalidad jurídica mediante su inscripción en el Registro de Entidades Religiosas (vid. los artículos citados en los ‘Vistos’) y desaparecida una entidad religiosa (‘Congregación Salesiana o Salesianos de Don Bosco’, con sede en Valencia y con número de registro en el de Entidades religiosas 1533-g-SE-B) debe cancelarse su inscripción en el citado Registro y, absorbida una entidad organizativa por otra ha de inscribir también el cambio de régimen de

funcionamiento y la modificación de datos de la entidad, tal como disponen los artículos 3.e), 6.1 y 12 del Real Decreto 594/2015, de 3 de julio, por el que se regula el Registro de entidades Religiosas. En el presente expediente la titular registral es la 'Sociedad de San Francisco de Sales, vulgo Congregación Salesiana o salesianos de Don Bosco', con sede en Valencia, inscrita en el Registro de entidades Religiosas del Ministerio de Justicia con el número 1533-g-SE-B y con C.I.F R-46(...); pero, quien interviene en la escritura es la 'Sociedad de San Francisco de Sales, vulgo Congregación Salesiana o Salesianos de don Bosco', congregación de la Iglesia Católica, con sede en Roma, con C.I.F R-41(...), e inscrita en el Ministerio de Justicia con el número 1533 de la Sección Especial, grupo B, número 1533- SE/B. Se observa que el domicilio, el C.I.F. y el número del Registro de Entidades Religiosas, son distintos (este último ya no contiene la letra g minúscula). En el presente expediente no quedan acreditadas las 'fusiones' y reestructuraciones de las congregaciones religiosas, por lo cual es necesario que queden acreditadas las sucesivas transmisiones por fusión o reestructuración desde el titular registral hasta quien interviene como transmitente, lo cual puede realizarse bien mediante la aportación de la escritura de reestructuración debidamente inscrita en el Registro de Entidades Religiosas, o bien mediante certificación del Registro de Entidades religiosas en la que se acrediten las indicadas fusiones o reestructuraciones de las congregaciones.» (...) Noveno.—Tras la notificación de la mencionada Resolución, esta parte, siguiendo el prudente criterio de la DGRN, a la que con todo respeto nos dirigimos, procedió en fecha 26 de octubre de 2016, a subsanar la Escritura de Compraventa de plaza de garaje, autorizada por el notario de Alicante, D. Rafael Sebastián Ferrer Molina, con el número 258/2016 de su protocolo, en fecha 28 de enero de 2016, en la que se procedía a subsanar ésta de acuerdo con los criterios de la DGRN, disponiendo la citada escritura de subsanación, en su expositivo IV, lo siguiente: «IV) Que asimismo, se protocolizan en el presente acto, la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 28 de julio de 2016, referida a la calificación negativa en relación con la inscripción de la escritura que se pretende subsanar; así como la certificación emitida por la Subdirección General de Relaciones con las Confesiones, en el que constan las modificaciones estructurales de las inspectorías, en el que constan las siguientes modificaciones operadas en el Registro de entidades religiosas que afectan a la titularidad del inmueble objeto de la escritura a subsanar: – 'Cancelación de la Inspectoría de San J. o de Valencia (1533-g-SE/B) con domicilio en Valencia [...] - 'La adscripción a la Inspectoría María Auxiliadora o de Sevilla (1533-f-SE/B) de las casas inscritas bajo la dependencia de las provincias que se suprimen' Por lo tanto, en cumplimiento de la mencionada doctrina de la DGRN, se procedió por esta parte a la subsanación de la escritura de compraventa de fecha 28 de enero de 2016, mediante la protocolización de la Resolución emitida por la Subdirección General de Relaciones con las Confesiones, de fecha 22 de julio de 2014, en la que constaban las modificaciones estructurales de las inspectorías y, en concreto, la Cancelación de la Inspectoría San José de Valencia, así como la adscripción a la Inspectoría María Auxiliadora o de Sevilla de todas las casas inscritas en el Registro bajo la dependencia de las provincias que se suprimían. Constan en dicha certificación, las modificaciones estructurales operadas en las inspectorías, cumpliendo, de este modo, con lo dispuesto por la DGRN en la mencionada Resolución de fecha 28 de julio de 2016. Además, y aunque consideramos que con la aportación de la mencionada resolución, emitida por la Subdirección General de Relaciones con las Confesiones, en la que constan las modificaciones en las inspectorías, se vería cumplimentada la acreditación del tracto sucesivo conforme a la propia doctrina de la DGRN, a la que nos hemos referido, lo cierto es que, esta parte, para reforzar la acreditación de las mencionadas modificaciones estructurales, protocolizó también, en la misma escritura de subsanación, la Escritura autorizada por el notario de Sevilla, Don José María Florit de Carranza, el día 09 de junio de 2014, bajo el número 1.170 de su protocolo, por la que La Sociedad de San Francisco de Sales, Vulgo Congregación Salesiana o Salesianos de Don Bosco absorbió a la Inspectoría Salesiana «San José, con RER 1533-g-SE/B y CIF (...), desapareciendo ésta como tal y dándose de baja su antiguo CIF y quedando subrogada en todos los derechos y obligaciones, en las

participaciones en las sociedades civiles, en las cuentas y fondos bancarios, en las propiedades muebles e inmuebles, en las subvenciones, en las autorizaciones de apertura y funcionamiento de centros educativos y en los documentos administrativos de formalización de conciertos educativos y en cuantas obligaciones y derechos en el sentido más amplio posible pueda corresponderles» Por lo tanto, en la escritura de subsanación no solo se protocolizó la correspondiente Certificación del órgano encargado del Registro de Entidades Religiosas en la que constan las modificaciones estructurales de las inspectorías, sino que también se protocolizó el propio título previo, es decir, la escritura de fusión de las inspectorías (...) Décimo.—A pesar de seguir esta parte, como se ha visto, el criterio de la DGRN en cuanto a la acreditación del tracto sucesivo registral, en los casos de modificaciones estructurales de entidades religiosas, el Registro de la Propiedad nº 3 de Alicante emitió, en fecha 20 de diciembre de 2016, calificación desfavorable, en relación con el documento presentado por esta parte, el día 1 de diciembre de 2016, bajo el asiento número 1645, del tomo 149 del libro diario y número de entrada 9337, que corresponde al documento autorizado por el notario de Alicante, D. Rafael Sebastián Ferrer Molina, con el número 258/2016 de su protocolo, de fecha 28 de enero de 2016, en unión de escritura de subsanación, a la que nos hemos referido, en la que seguíamos el juicioso criterio de la DGRN, autorizada el día 26 de octubre de 2016, por el referido Notario. En dicha resolución, se resolvía no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes fundamentos de hecho y de derecho que ya han sido citados al inicio del presente Recurso, y en los que, no solo se vuelve a requerir la aportación del título previo, pese a que acreditábamos las modificaciones estructurales operadas en el Registro de Entidades Religiosas, sino que denegaba la inscripción en base a la falta de acreditación de aspectos tributarios, que no solo no fueron puestos de manifiesto en la primera calificación desfavorable que recurrimos ante la DGRN, sino que son, en cualquier caso, y como se verá, subsanables, por lo que no pueden dar lugar a la denegación de plano de la inscripción, sino que en cualquier caso, se tendría que haber suspendido la calificación hasta que se hubieran acreditado dichos extremos relativos a aspectos tributarios de la inscripción (...) A los siguientes hechos, resultan de aplicación los siguientes, Fundamentos de Derecho Primero.—Esta parte se ha limitado a seguir las directrices contenidas en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 28 de julio de 2016, en relación con la forma de acreditación del tracto sucesivo tras la modificación estructural llevada a efecto en la congregación, calificación contraria a la propia doctrina de la DGRN. Como se ha podido comprobar en la narración fáctica precedente, el presente Recurso está íntimamente ligado con el Recurso Gubernativo presentado por esta parte en fecha 13 de mayo de 2016, frente a la calificación desfavorable del Registro de la Propiedad nº 3 de Alicante, en relación con la Escritura de Compraventa de fecha 28 de enero de 2016, estando, en consecuencia, también, profundamente conectado el presente Recurso con la Resolución de la DGRN, de fecha 28 de julio de 2016, a la que nos hemos referido en el Antecedente de Hecho octavo. Por ello, resulta de aplicación a la cuestión que se nos plantea, en lo que se refiere a la acreditación del tracto sucesivo en los supuestos de modificaciones estructurales de entidades religiosas, la misma legislación a la que ya nos referimos en el Recurso presentado en fecha 13 de mayo de 2016 y, en concreto, los artículos 1.4 del Acuerdo entre el Estado Español y la Santa Sede, sobre Asuntos Jurídicos, firmado el 3 de enero de 1979; 16, 18 y 20 de la Ley hipotecaria; 3.e), 4, 6.1, 12 y 31 del Real Decreto 594/2015, de 3 de julio, por el que se regula el Registro de Entidades Religiosas, y la Resolución de 3 de diciembre de 2015, de la dirección General de Cooperación Jurídica Internacional y Relaciones con las Confesiones, sobre inscripción de entidades católicas en el Registro de Entidades Religiosas. Asimismo, resulta de aplicación a la controversia que se suscita, toda la doctrina de la DGRN que fue citada en el Recurso presentado en 13 de mayo de 2016 y, por supuesto, la Resolución de la DGRN de fecha 28 de julio de 2016, que resolvió nuestro Recurso y estableció los requisitos para la acreditación del tracto sucesivo registral, en los supuestos en los que se han producido modificaciones estructurales en entidades religiosas. Decimos que es de gran importancia dicha Resolución de 28 de julio de 2016 debido a que, como ha se ha apuntado, esta

parte, considera, que los criterios establecidos por la referida Resolución de la DGRN son jurídicamente acertados, y que dan una solución justa a la situación que nos afecta, al evitar cualquier agravio comparativo con los supuestos de modificaciones estructurales de entidades mercantiles en los que se produce una transmisión universal de los patrimonios, desde las entidades iniciales a las entidades resultantes. Así las cosas, la Resolución de la DGRN, de 28 de julio de 2016, dispone, literalmente, lo que sigue: «Las congregaciones religiosas, sus provincias y sus casas acreditan su personalidad jurídica mediante su inscripción en el Registro de Entidades Religiosas (vid. los artículos citados en los 'Vistos') y desaparecida una entidad religiosa ('Congregación Salesiana o Salesianos de Don Bosco', con sede en Valencia y con número de registro en el de Entidades religiosas 1533-g-SE-B) debe cancelarse su inscripción en el citado Registro y, absorbida una entidad organizativa por otra ha de inscribir también el cambio de régimen de funcionamiento y la modificación de datos de la entidad, tal como disponen los artículos 3.e), 6.1 y 12 del Real Decreto 594/2015, de 3 de julio, por el que se regula el Registro de entidades Religiosas. En el presente expediente la titular registral es la 'Sociedad de San Francisco de Sales, vulgo Congregación Salesiana o salesianos de Don Bosco', con sede en Valencia, inscrita en el Registro de entidades Religiosas del Ministerio de Justicia con el número 1533-g-SE-B y con C.I.F R-46(...); pero, quien interviene en la escritura es la 'Sociedad de San Francisco de Sales, vulgo Congregación Salesiana o Salesianos de don Bosco', congregación de la Iglesia Católica, con sede en Roma, con C.I.F R-41(...), e inscrita en el Ministerio de Justicia con el número 1533 de la Sección Especial, grupo B, número 1533-SE/B. Se observa que el domicilio, el C.I.F. y el número del Registro de Entidades Religiosas, son distintos (este último ya no contiene la letra g minúscula). En el presente expediente no quedan acreditadas las 'fusiones' y reestructuraciones de las congregaciones religiosas, por lo cual es necesario que queden acreditadas las sucesivas transmisiones por fusión o reestructuración desde el titular registral hasta quien interviene como transmitente, lo cual puede realizarse bien mediante la aportación de la escritura de reestructuración debidamente inscrita en el Registro de Entidades Religiosas, o bien mediante certificación del Registro de Entidades religiosas en la que se acrediten las indicadas fusiones o reestructuraciones de las congregaciones.» En consecuencia, es evidente que la acreditación, en el presente caso, de la transmisión del bien que se pretende inscribir, por fusión o reestructuración desde el titular registral hasta quien interviene como transmitente, se podía realizar de cualquiera de las siguientes maneras: – Aportación de la escritura de reestructuración debidamente inscrita en el Registro de Entidades Religiosas. – Aportación de Certificación del registro de Entidades Religiosas en la que se acrediten las operaciones de reestructuración de las inspectorías de la congregación. Por consiguiente, y de acuerdo con lo señalado por la propia DGRN, a la que con todo respeto nos dirigimos, cualquiera de estas dos opciones son igualmente válidas para la acreditación de la transmisión del bien desde el titular registral hasta quien interviene como transmitente en la compraventa que se pretende inscribir. De acuerdo con lo dicho, esta parte, considerando acertada la doctrina de la DGRN, no solo no recurrió la referida Resolución de fecha 28 de julio de 2016, sino que procedió a subsanar la inicial escritura de compraventa siguiendo las directrices contenidas en dicha Resolución, mediante la escritura de subsanación otorgada en fecha 26 de octubre de 2016, en la que, además de proceder a realizar las subsanaciones pertinentes, se protocolizó, tal y como se ha expuesto en el Antecedente de Hecho noveno, la Resolución emitida por la Subdirección General de Relaciones con las Confesiones, de fecha 22 de julio de 2014, en la que constan las modificaciones estructurales de las inspectorías y, en concreto, la Cancelación de la Inspectoría San J. de Valencia y la adscripción a la Inspectoría María Auxiliadora, o de Sevilla, de todas las casas inscritas en el Registro bajo la dependencia de las provincias que se suprimían. Constan en dicha Certificación del órgano encargado de la llevanza del Registro de Entidades Religiosas, las modificaciones estructurales operadas en las inspectorías, cumpliendo, de este modo, con lo dispuesto por la DGRN en la mencionada Resolución de fecha 28 de julio de 2016, que también se protocolizó en la escritura de subsanación a la que hemos hecho referencia. Asimismo, para reforzar la

adveración de las modificaciones estructurales operadas en la congregación, se procedió también a protocolizar el título previo, es decir, la Escritura autorizada por el notario de Sevilla, Don José María Florit de Carranza, el día 09 de junio de 2014, bajo el número 1.170 de su protocolo, por la que La Sociedad de San Francisco de Sales, Vulgo Congregación Salesiana o Salesianos de Don Bosco absorbió a la Inspectoría Salesiana «San J.», con RER 1533-g-SE/B y CIF (...), desapareciendo ésta como tal y dándose de baja su antiguo CIF (...). Es por ello por lo que se ha de revocar dicha calificación negativa, por la gran indefensión que nos produce, al ser contraria tanto al principio de seguridad jurídica, como a la confianza legítima de esta parte en la doctrina de la DGRN, que el Registrador ha quebrantado en la calificación que recurrimos, a esto se ha de añadir que, los demás defectos en los que se basa la calificación negativa objeto del presente recurso, son, tal y como observaremos en el siguiente Fundamento de Derecho, subsanables, por lo que no procedía la denegación de plano, en base a dichos defectos, de la inscripción solicitada. Segundo.—La falta de acreditación del pago de impuestos es un defecto subsanable, por lo que no procede la denegación de plano de la inscripción por este motivo, debiéndose, en su caso, suspender la calificación hasta que se acredite dicho extremo. Indefensión, los defectos señalados no fueron advertidos en la calificación negativa de la primera solicitud de inscripción, cuyo recurso finalizó con la Resolución de la DGRN de 28 de julio de 2016. En el anterior Fundamento de Derecho, se ha puesto de manifiesto que, esta parte, cumplió con las directrices de la DGRN, a la que con todo respeto nos dirigimos, en relación con la acreditación del tracto sucesivo en la transmisión del bien que se pretende inscribir, por fusión o reestructuración, desde el titular registral hasta quien interviene como transmitente. De esta forma, se han de descartar, por improcedentes, aquellos motivos de denegación del registro fundamentados en la aportación de cualquier documentación relacionada con el título previo, es decir, se han de descartar aquellos motivos que se fundamenten en cualquier hecho relacionado con la Escritura autorizada por el notario de Sevilla, Don J. María Florit de Carranza, el día 09 de junio de 2014, bajo el número 1.170 de su protocolo, por cuanto la operación de reestructuración de las inspectorías se acreditó, por esta parte, mediante la aportación de la Certificación emitida por la Subdirección General de Relaciones con las Confesiones, órgano encargado de la llevanza del Registro de Entidades Religiosas, en la que constan las modificaciones estructurales de las inspectorías y, en concreto, la Cancelación de la Inspectoría San J. de Valencia, así como la adscripción, a la Inspectoría María Auxiliadora, o de Sevilla, de todas las casas inscritas en el Registro bajo la dependencia de las provincias que se suprimían. Por lo tanto, y de acuerdo con lo expuesto, se ha de excluir el motivo en el que el Registrador fundamenta la Calificación negativa que recurrimos, cuando señala lo que sigue: «Debe aportarse el título previo— escritura otorgada en Sevilla el día nueve de Junio de dos mil catorce, ante su notario Don J. María Florit de Carranza—debidamente presentado en la Oficina Liquidadora, y así mismo se acredite 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; para su calificación e inscripción previa.» Como hemos tenido la oportunidad de comprobar, conforme a la doctrina de la propia DGRN a la que nos dirigimos, las transmisiones previas se podían acreditar mediante la aportación de la correspondiente Certificación del Registro de Entidades Religiosas en la que consten las transmisiones, con lo que esta parte cumplió con dicho requisito, no siendo necesaria la aportación del título previo ni de ninguna documentación relacionada con éste. No obstante, en el presente Fundamento de Derecho, enfocaremos nuestra argumentación en el segundo motivo en el que se fundamenta la calificación negativa, que se refiere a la escritura de subsanación a la que nos hemos referido anteriormente. En concreto, el Registrador señala expresamente lo que sigue: «Así mismo también deberá liquidarse debidamente del impuesto la escritura de subsanación que se acompaña, y a la que se ha hecho referencia anteriormente.» El Registrador fundamenta dicha exigencia en los artículos 254 y 255 de la LH, que señalan expresamente lo siguiente: «—Artículo 254 LH 1.

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... 5. 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. –Artículo 255 LH.: No obstante lo previsto en el artículo anterior, podrá extenderse el asiento de presentación antes de que se verifique el pago del impuesto; mas 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.» De la propia dicción literal de los referidos artículos, se evidencia que los defectos señalados por el Registrador, en relación con la acreditación de la liquidación, o del abono de los tributos, son subsanables, y conforme dispone el artículo 255 de la LH, el modo correcto de proceder hubiese sido extender asiento de presentación antes de que se verifique el pago del impuesto, procediendo, en este caso, a suspender la calificación y la inscripción solicitada. En consecuencia, no se trataba, ni mucho menos, de un defecto insubsanable, por lo que la denegación de la inscripción en base a la falta de aportación del justificante del pago del tributo, es contraria a derecho, generándonos una evidente y notoria indefensión. En ningún momento procedió el registrador conforme a lo dispuesto en el artículo 255 de la LH, ni se nos comunicó la existencia del defecto señalado para que tuviéramos la oportunidad de proceder a la subsanación del mismo, por lo que el presente recurso ha de ser estimado, debiendo de ser revocada la calificación desfavorable del Registrador».

IV

El registrador dio traslado el día 26 de enero de 2017 del recurso interpuesto al notario autorizante del título objeto de calificación, para que realizase las alegaciones que considerase oportunas, sin que conste haberse efectuado, emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 2 de febrero de 2017, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 18, 20, 254, 255 y 326 de la Ley Hipotecaria; 110 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de julio de 1998, 5 de noviembre de 2013, 28 de agosto y 16 de diciembre de 2015 y 18 de febrero y 4 de julio de 2016.

1. El objeto del presente recurso es doble: en primer lugar, si queda subsanado el defecto alegado en la anterior calificación y confirmado por la Resolución de esta Dirección General anteriormente expuesta mediante la escritura de subsanación aportada y, en segundo lugar, determinar las consecuencias que tiene la falta de presentación del título previo de adquisición por absorción en la oficina liquidadora correspondiente tanto para acreditar el cumplimiento de las obligaciones fiscales correspondiente al Impuesto Sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, como para el impuesto de plusvalías municipales. De igual manera, deberá determinarse si procede la liquidación de la escritura de subsanación que se acompaña.

2. En primer lugar, procede pronunciarse sobre si queda debidamente acreditada la absorción de la entidad titular registral por la transmitente mediante la aportación de la

escritura de subsanación de fecha 26 de octubre de 2016 ante el notario de Alicante, don Rafael Sebastián Ferrer Molina, número 3.829 de protocolo, y la certificación del Registro de Entidades Religiosas.

Según consta de la documentación aportada, resulta lo siguiente:

a) La titular registral es la «Sociedad de San Francisco de Sales, Vulgo Congregación Salesiana o Salesianos de Don Bosco», con sede en Valencia e inscrita en el Registro de Entidades Religiosas del Ministerio de Justicia 1533, G- SE-B.

b) Quien compareció en la primera escritura lo hacía en representación de la «Sociedad de San Francisco de Sales, Vulgo Congregación Salesiana o Salesianos de Don Bosco», con sede en Roma e inscrita en el Registro de Entidades Religiosas del Ministerio de Justicia 1533-SE-B (no contiene la «G»).

c) Ahora se rectifica la escritura y se dice que comparece en representación de la misma entidad anterior (la de Roma) y, además, que interviene en representación de la «Inspectoría Salesiana María Auxiliadora o de Sevilla», inscrita en el Registro de Entidades Religiosas del Ministerio de Justicia número 1533-F-SE-B.

d) A la escritura de rectificación se incorpora un testimonio de una escritura autorizada ante el notario de Sevilla, don José María Florit de Carranza, el día 9 de junio de 2014, número 1.170 de protocolo, por la que fusionan por absorción tres provincias, Sevilla, Valencia y Barcelona, disolviéndose las dos últimas que quedan absorbidas por la primera, esto es, por la de Sevilla. Además, incorporan una certificación del Registro de Entidades Religiosas del Ministerio de Justicia por la que se certifica esa fusión por absorción de forma que Sevilla absorbe a Valencia.

Para la resolución de este expediente este Centro Directivo debe remitirse a su pronunciamiento sobre esta misma cuestión realizado en la Resolución de 28 de julio de 2016, donde, en su fundamento de Derecho tercero, en su último párrafo, indicó que «en el presente expediente no quedan acreditadas las fusiones y reestructuraciones de las congregaciones religiosas, por lo cual es necesario queden acreditadas las sucesivas transmisiones por fusión o reestructuración desde el titular registral hasta quien interviene como transmitente, lo cual puede realizarse bien mediante la aportación de la escritura de reestructuración debidamente inscrita en el Registro de Entidades Religiosas, o bien mediante la certificación del Registro de Entidades Religiosas en la que se acrediten las indicadas fusiones o reestructuraciones de las congregaciones».

De acuerdo con lo expuesto ha quedado acreditado que la Inspectoría de Valencia, titular registral, ha quedado absorbida por la Inspectoría de Sevilla, cumpliéndose con ello el tracto sucesivo, por lo que este defecto debe quedar revocado.

3. En segundo lugar, alega que el registrador la falta de liquidación de la escritura otorgada en Sevilla el día 9 de junio de 2014 ante su notario, don José María Florit de Carranza, y, asimismo, la presentación de la autoliquidación o declaración en su caso del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados conforme a lo dispuesto en el artículo 110.6.b) del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. Asimismo, también entiende que deberá liquidarse debidamente del impuesto la escritura de subsanación que se acompaña al título objeto de calificación.

Son numerosas las ocasiones en las que este Centro Directivo (vid. Resoluciones recogidas en los «Vistos») ha analizado el alcance del denominado cierre registral por no acreditar el cumplimiento de las obligaciones fiscales, tanto en relación a los Impuestos de Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados y de Sucesiones y Donaciones, como respecto al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía). 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 establecieron por las leyes, si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir». Más específicamente, el mismo artículo establece en su punto 5: «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». 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 de Plusvalía supone el cierre del Registro (salvo en lo relativo a la práctica del asiento de presentación) y la suspensión de la calificación del documento.

4. La doctrina mantenida por este Centro Directivo ha establecido que el registrador, ante cualquier operación jurídica cuya registración se solicite, no solo 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 solo 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 -como ocurre en la aceptación de una hipoteca unilateral efectuada por la Tesorería General de la Seguridad Social (Resolución de 23 de abril de 2007)-, 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.

5. En el presente expediente, conforme a la doctrina anteriormente expuesta, será necesario que la escritura de subsanación se presente en las correspondientes oficinas tributarias siendo suficiente con esta presentación, toda vez que en la misma se encuentra incorporado testimonio de la escritura de fusión siendo ya competencia de dichas oficinas tributarias girar las liquidaciones que en su caso procedan. Por lo tanto, el defecto debe ser confirmado únicamente en cuanto a tal extremo, si bien debe revocarse en cuanto a la consecuencia jurídica del mismo, ya que exclusivamente procedería la suspensión de la calificación y en ningún caso la denegación de los asientos practicados.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar parcialmente la calificación impugnada, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 20 de abril de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.