

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NCR009973

**RESOLUCIÓN de 9 de enero de 2020, 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 Castellón de la Plana n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una resolución expedida por la jefa de Sección de la Secretaría General de Patrimonio del Estado de la Delegación de Economía y Hacienda de Castellón.**

*(BOE de 8 de abril de 2020)***SUMARIO:****Registro de la Propiedad. Enajenación de un inmueble del Estado. Identificación del adquirente. Justificación de la presentación del Impuesto de Incremento de Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana.**

El registrador, ante cualquier operación jurídica cuya registración se solicite, no sólo ha de calificar su validez y licitud, sino **decidir también si se halla sujeto o no a impuestos**; la valoración que haga de este último aspecto no será definitiva en el plano fiscal, pues no le corresponde la competencia liquidadora respecto de los diversos tributos. No obstante, será suficiente, bien para acceder, en caso afirmativo, a la inscripción sin necesidad de que la administración fiscal ratifique la no sujeción, bien para suspenderla en caso negativo, en tanto no se acredite adecuadamente el pago, exención, prescripción o incluso la no sujeción respecto del impuesto que aquel consideró aplicable, de modo que el registrador, al sólo efecto de decidir la inscripción, puede apreciar por sí la no sujeción fiscal del acto inscribible, evitando una multiplicación injustificada de los trámites pertinentes para el adecuado desenvolvimiento de la actividad jurídica registral. Ahora bien, no concurriendo circunstancias de realización de especial tarea de cooperación con la Administración de Justicia ni resultando supuestos de expresa e indubitada no sujeción al Impuesto o de clara causa legal de exención fiscal, imponer al registrador la calificación de la sujeción o no al Impuesto de ciertos actos contenidos en el documento presentado a inscripción supondría obligarle a realizar inevitablemente declaraciones tributarias que (aunque sea con los limitados efectos de facilitar el acceso al Registro de la Propiedad) quedan fuera del ámbito de la competencia reconocida a este Centro Directivo, de modo que, aunque es posible que el registrador aprecie la no sujeción de determinado acto a las obligaciones fiscales, ha de tenerse en cuenta que si para salvar su responsabilidad exigiere la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción, habrán de ser los órganos tributarios competentes -en este caso, municipales- los que podrán manifestarse al respecto al recibir la comunicación impuesta por ley, sin que corresponda a esta Dirección General el pronunciarse, a no existir razones superiores para ello o tratarse de un supuesto en el que se esté incurriendo en la exigencia de un trámite desproporcionado que pueda producir una dilación indebida.

El **principio de especialidad** determina la oportuna concreción en el asiento registral de las circunstancias identificadoras de los sujetos intervinientes en el mismo, de tal manera que se eviten ambigüedades u omisiones que pudieran menoscabar la seguridad jurídica ofrecida por la publicidad tabular. Resulta indubitado que tales extremos deben resultar del propio título objeto de calificación ya que resultan imprescindibles tanto para que el registrador competente pueda desarrollar su imperativa función calificadora en relación a la capacidad para adquirir, como para practicar el oportuno asiento registral con completa identificación del nuevo titular registral, extremo que por otro lado resultará determinante para calificar la legalidad de futuros negocios respecto del mismo bien. No puede tenerse en cuenta la información aportada con el escrito a estos efectos.

Al exigir la Ley Hipotecaria, para inscribir en el Registro los títulos relativos a bienes inmuebles o derechos reales, que estén consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, no quiere decir que puedan constar en cualquiera de estas clases de documentos indistintamente, sino en aquellos que legalmente sean los propios del acto o contrato que haya de inscribirse, de modo que la doctrina y preceptos hipotecarios no reputan indiferente la especie de documento auténtico presentado en el Registro, y exigen el congruente con la naturaleza del acto inscribible. La Ley del Patrimonio de las Administraciones públicas establece que los negocios jurídicos de adquisición o enajenación de bienes inmuebles y derechos reales se formalizarán en **escritura pública**, salvo que se trate de inmuebles rústicos de valor inferior a 150.000 euros, en cuyo caso se formalizarán en documento administrativo.

**PRECEPTOS:**

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 3, 9 y 254.5.  
Ley 33/2003 (LPAP), art. 113.  
RD Leg. 2/2004 (TRLRHL), arts. 104 y 110.6.b).  
Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), art. 51.

En el recurso interpuesto por don A. R. M. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad Castellón de la Plana número 1, don Antonio Manrique Ríos, por la que se suspende la inscripción de una resolución expedida por la jefa de Sección de la Secretaría General de Patrimonio del Estado de la Delegación de Economía y Hacienda de Castellón.

**Hechos**

I

Se presentó copia de propuesta y acuerdo de adjudicación por subasta de un inmueble del Estado expedida por la jefa de Sección de la Secretaría General de Patrimonio del Estado de la Delegación de Economía y Hacienda de Castellón, de fecha 4 de septiembre de 2007, por la que se acordaba la adjudicación del inmueble inscrito en el Registro de la Propiedad de Castellón de la Plana número 1, finca registral número 10.561 a favor del Estado-Agencia Estatal de la Administración Tributaria.

II

Presentada el día 19 de agosto de 2019 dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Castellón de la Plana número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«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 el 19 de agosto de 2019, bajo el asiento número 522 del Diario 91, con número de entrada 4568, que corresponde a la resolución expedida el 16 de julio de 2007 por la Jefa de Sección de la Secretaría General de Patrimonio del Estado de la Delegación de Economía y hacienda en Castellón, doña P. L. M., del que se ha aportado copia cotejada con fecha 19 de mayo de 2008, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

En el precedente documento se acuerda la adjudicación de la finca registral 10.561 de la Sección 1.ª de este Registro, propiedad del Estado, que consta en el Inventario General de Bienes y Derechos del Estado con el número (...), a favor de don A. R. M., con D.N.I. (...), observando que adolece de los siguientes defectos:

1. Para que la adjudicación objeto del documento tenga acceso al Registro mediante la correspondiente inscripción, es necesario elevar el documento a escritura pública.
2. Faltan datos relativos a las circunstancias personales del adjudicatario don A. R. M., tales como si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, y su estado civil -soltero, casado, viudo, separado o divorciado- y, de ser casado, el régimen económico matrimonial, el nombre y apellidos, D.N.I. del otro cónyuge y el carácter de la adquisición.
3. Falta justificante de haberse presentado o comunicado al Ayuntamiento de esta ciudad el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana -plusvalía-.

Por lo expuesto, se suspende la inscripción al considerar que existen contradicciones y faltan circunstancias que son necesarias para la inscripción de la escritura que se pretende:

1.º En relación al primero de los defectos, la necesidad del otorgamiento de escritura pública para proceder a la inscripción, resulta de: El artículo 2 de la Ley Hipotecaria, que literalmente dice "En los Registros



expresados en el artículo anterior se inscribirán: 1.º Los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos. (...) 3.º Los actos y contratos en cuya virtud se adjudiquen a alguno bienes inmuebles o derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otro o de invertir su importe en objeto determinado. (...) 6.º Los títulos de adquisición de los bienes inmuebles y derechos reales que pertenezcan al Estado o a las corporaciones civiles o eclesiásticas, con sujeción a lo establecido en las leyes o reglamentos. (...)", y en su artículo 3, indica: "Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos".

Respecto a lo anterior, la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas señala en su artículo 113 «Formalización», lo siguiente: «1. Con las salvedades establecidas en el apartado siguiente, los negocios jurídicos de adquisición o enajenación de bienes inmuebles y derechos reales se formalizarán en escritura pública. Los arrendamientos y demás negocios jurídicos de explotación de inmuebles, cuando sean susceptibles de inscripción en el Registro de la Propiedad, deberán formalizarse en escritura pública, para poder ser inscritos. Los gastos generados por ello serán a costa de la parte que haya solicitado la citada formalización. 2. Las cesiones gratuitas de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, cuando el cesionario sea otra Administración pública, organismo o entidad vinculada o dependiente, así como las enajenaciones de inmuebles rústicos cuyo precio de venta sea inferior a 150.000 euros se formalizarán en documento administrativo, que será título suficiente para su inscripción en el Registro de la Propiedad. 3. Compete a la Dirección General del Patrimonio del Estado realizar los trámites conducentes a la formalización notarial de los contratos y demás negocios jurídicos sobre bienes y derechos de la Administración General del Estado a que se refiere este título. En el otorgamiento de las escrituras ostentará la representación de la Administración General del Estado el Director General del Patrimonio del Estado o funcionario en quien delegue.». A la vista del último artículo reseñado, no resulta de aplicación la excepción que se contempla en su punto 2, puesto que la posibilidad de que se formalice en documento administrativo, lo es para el caso de enajenación de inmuebles rústicos, que no es el caso.

2.º Respecto del segundo defecto, de conformidad con el Principio de Especialidad consagrados en los artículos 9 y 21 de la Ley Hipotecaria: «Los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos», y Artículo 51.9 del Reglamento Hipotecario: "La persona a cuyo favor se practique la inscripción y aquella de quien proceda el bien o derecho que se inscriba se determinarán conforme a las siguientes normas: Si se trata de personas físicas, se expresarán el nombre y apellidos; el documento nacional de identidad; si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan; y el domicilio con las circunstancias que lo concreten".

3.º Respecto del tercer defecto, conforme al artículo 254 apartado 5 de la Ley Hipotecaria, que establece que "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".

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado. Se procede a la prórroga del asiento de presentación conforme a lo establecido en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra esta decisión (...)

Castellón de la Plana, a 9 de septiembre de 2019.–El Registrador, Fdo: Antonio Manrique Ríos».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don A. R. M. interpuso recurso el día 15 de octubre de 2019 mediante escrito en el que indicaba lo siguiente:

«Expongo:



Celebrada subasta pública de la citada finca el día 4-7-2007, fue adjudicada por 88.096,90E. El depósito y remate se ingresaron en tiempo y forma, sin oposición por parte de la AEAT.

El 1-10-2007, la AEAT me envió escrito para retirar las llaves del inmueble, sin hacer mención para formalizar escritura pública.

El 12-5-2008, presentó escrito en AEAT, solicitando Certificación del Acta de Adjudicación como documento necesario para inscribir la finca.

Con fecha 16-5-2008, AEAT, en su escrito, accedió a mi petición enviándome la Certificación de Adjudicación, en la cual constaban todos los datos, siendo firmada por la Delegada de Economía y Hacienda, Jefe de Sección, pasando el Certificado al Servicio Jurídico del Estado, el cual no se opuso.

Presentada la Certificación en el Registro [sic] n.º 1 de Castellón, el responsable del mismo (D. P.) me informó que faltaban documentos, que debía solicitar AEAT, lo cual reclamé mediante mi solicitud el 5-8-2008.

Su respuesta a mi solicitud hasta la fecha, silencio administrativo. Habían cometido irregularidades y ocultación de datos: La finca había estado alquilada y no pagaban ni los inquilinos, ni la Agencia Tributaria, los gastos de comunidad desde el año 1994, basándose en que no estaba constituida la comunidad de propietarios.

La AEAT es la principal responsable, junto con la comunidad, de inscribir en el Registro la Comunidad de Propietarios.

Se inscribió el 24-1-2008 en la AEAT y en el Registro n.º 1 (Castellón).

Se acordó en junta, según establece la Ley de Propiedad Horizontal en su art. 9 letra D, reclamar a AEAT la cantidad de 885E total, en concepto: 750E reparación patio por motivos de salubridad y 135E cuotas ordinarias del año anterior. Su respuesta "silencio administrativo". Finalmente tuve que abonarlo yo.

La Agencia Tributaria desde el año 2008, comunicó el Certificado a las diversas administraciones, siendo suficiente para que yo pagara el IBI la tasa recogida de residuos sólidos urbanos. Constaba en los datos fiscales de la AEAT como propietario desde el 2008, por lo cual, he tenido que pagar impuestos desde esa fecha. Sin embargo, en realidad, yo no soy el propietario legal ya que me deniegan la inscripción en el Registro, necesaria para estar protegido ante terceros y ejercer los derechos fundamentales propios.

El Registro n.º 1 Castellón se basa en tres argumentos que no se sostienen, siendo contradictorios por lo expuesto anteriormente y por lo siguiente:

Primero: El 19-8-2019 presenté en la Agencia Tributaria Valenciana, el Certificado de Adjudicación siendo aceptado, validado y registrado con n.º de control (...).

El no aceptar el Registro la inscripción, es contraria a mi escrito solicitado el 12-5-2008, el cual fue aceptado por la AEAT, el 16-5-2008. Supone la anulación de la subasta por defecto de forma e irregularidades varias.

El propio Registrador manifiesta en su escrito «Suspensión» de inscripción por motivos en Ley Hipotecaria (art. 2) se inscribirán:

Tercero [sic]: Aquellos que el Gobierno o sus agentes expidan en la forma que prescriben los reglamentos.

En la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, art 113 en el punto 3.º dice: «Compete a DGPE realizar los trámites necesarios». En el punto primero al final dice: «Los gastos generados por ello serán a cargo de la parte que haya solicitado la formalización.» Es por esto último, por lo cual, la AEAT aceptó mi petición de admitir un Certificado de Adjudicación, para evitarse gastos y problemas sin resolver, como son: el no abonar lo establecido por Ley referente a los gastos de comunidad y la falta de información en las bases de la subasta acerca de la ilegalidad de la finca, en cuanto a la obligatoriedad de tener constituida legalmente la Comunidad de Propietarios, requisito indispensable para poder subastar el piso.

En cuanto al punto segundo sobre circunstancias de D. A. R. M. su DNI es (...), su dirección en fecha de adjudicación: (...); edad 20 años; estado civil: Soltero; carácter de la adquisición: Privativo.

Todos estos datos constan en documentación originales aportadas.

Respecto al punto 3 sobre la falta de justificación de haber presentado o comunicado al Ayuntamiento de Castellón sobre Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana o plusvalía: El impuesto del IBI y otros, los abono desde hace 12 años, sin escritura ni registro. Por consiguiente, AEAT, debió de informar a las administraciones y no necesitó ni escritura, ni notario, sólo Certificado de Adjudicación.

En el Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 Marzo, se establece: Es el vendedor quien ha de pagar. Este documento de plusvalía del terreno, debió aportármelo AEAT cuando le solicite la documentación en fecha 5-8-2008 necesaria para registrar.

Ante las circunstancias descritas, yo pensaba que AEAT se había encargado de realizar las gestiones necesarias para inscribir y que estas se habían realizado.



Cuando comprobé que no era propietario de la finca, solicité una hoja simple al Registro, sorprendiéndome por no ser el titular legal después de 12 años. Presenté un recurso el 2-5-2017 ante Subsecretaría General de Hacienda, sin que hasta la fecha haya recibida comunicación alguna.

Una vez aceptada mi petición de emitir Certificado Adjudicación por parte de AEAT, la misma Administración Estatal u otro Órgano inferior, no puede tomar una decisión contraria perjudicando a terceros, después de 12 años cumpliendo con todas mis obligaciones».

#### IV

El Registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación, ratificándola en cuanto al defecto apuntado, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Dado traslado del recurso interpuesto el día 20 de octubre de 2019 a la autoridad que expidió el título calificado conforme a lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria para que, en su caso, emitiera las alegaciones que considerase oportunas, transcurrido el plazo legalmente previsto no se formularon alegaciones.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 9 y 254.5 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario; 104 y 110.6.b) 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; 113 de la Ley 33/2003 de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de febrero de 2006, 5 de diciembre de 2011, 30 de enero, 3 y 10 de octubre y 27 de noviembre de 2014, 5 de marzo, 17 de julio y 28 de agosto de 2015 y 7 de enero de 2016.

1. Se discute en el presente expediente si procede practicar la inscripción de la adquisición de un bien inmueble transmitido al recurrente por la Dirección General del Patrimonio del Estado mediante la presentación de una propuesta y acuerdo de adjudicación suscrita por la jefa de Sección de la Secretaría General de Patrimonio del Estado de la Delegación de Economía y Hacienda, con el conforme de la delegada del Ministerio de Economía y Hacienda. Se trata de la enajenación de un inmueble del Estado que se dice no necesario para el uso general, ni para el servicio público, ni resulta conveniente su explotación. A su vez es objeto de calificación la insuficiente identificación del adquirente mediante la reseña de las preceptivas circunstancias personales y la falta de justificación de la presentación o comunicación al Ayuntamiento de Castellón en relación al Impuesto de Incremento de Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana.

2. 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.

3. La doctrina mantenida por este Centro Directivo ha establecido que el registrador, ante cualquier operación jurídica cuya registración se solicite, no sólo ha de calificar su validez y licitud, sino decidir también si se



halla sujeto o no a impuestos; la valoración que haga de este último aspecto no será definitiva en el plano fiscal, pues no le corresponde la competencia liquidadora respecto de los diversos tributos; no obstante, será suficiente bien para acceder, en caso afirmativo, a la inscripción sin necesidad de que la administración fiscal ratifique la no sujeción, bien para suspenderla en caso negativo, en tanto no se acredite adecuadamente el pago, exención, prescripción o incluso la no sujeción respecto del impuesto que aquel considero aplicable, de modo que el registrador, al sólo efecto de decidir la inscripción, puede apreciar por sí la no sujeción fiscal del acto inscribible, evitando una multiplicación injustificada de los trámites pertinentes para el adecuado desenvolvimiento de la actividad jurídica registral. Ahora bien, no concurriendo circunstancias de realización de especial tarea de cooperación con la Administración de Justicia (Resolución de 21 de diciembre de 1987) ni resultando supuestos de expresa e indubitada no sujeción al Impuesto (apartados 2 a 4 del artículo 104 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales) o de clara causa legal de exención fiscal, imponer al registrador la calificación de la sujeción o no al Impuesto de ciertos actos contenidos en el documento presentado a inscripción supondría obligarle a realizar inevitablemente declaraciones tributarias que (aunque sea con los limitados efectos de facilitar el acceso al Registro de la Propiedad) quedan fuera del ámbito de la competencia reconocida a este Centro Directivo, de modo que, aunque es posible que el registrador aprecie la no sujeción de determinado acto a las obligaciones fiscales, ha de tenerse en cuenta que si para salvar su responsabilidad exigiere la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción, habrán de ser los órganos tributarios competentes -en este caso, municipales- los que podrán manifestarse al respecto al recibir la comunicación impuesta por ley, sin que corresponda a esta Dirección General el pronunciarse, a no existir razones superiores para ello (por ejemplo, cfr. artículo 118 de la Constitución) o tratarse de un supuesto en el que se esté incurriendo en la exigencia de un trámite desproporcionado que pueda producir una dilación indebida.

En el presente caso estamos ante un supuesto de clara exención, por cuanto el artículo 105.2 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, determina que: «2. Asimismo, estarán exentos de este impuesto los correspondientes incrementos de valor cuando la obligación de satisfacer aquél recaiga sobre las siguientes personas o entidades: a) El Estado, las comunidades autónomas y las entidades locales, a las que pertenezca el municipio, así como los organismos autónomos del Estado y las entidades de derecho público de análogo carácter de las comunidades autónomas y de dichas entidades locales» (cfr. artículo 106.1.2 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).

4. Respecto de la insuficiente identificación del adquirente mediante la reseña en el título objeto de calificación de las circunstancias contenidas en los artículos 9 y 51 de la Ley y del Reglamento Hipotecario debe confirmarse que el principio de especialidad determina la oportuna concreción en el asiento registral de las circunstancias identificadoras de los sujetos intervinientes en el mismo, de tal manera que se eviten ambigüedades u omisiones que pudieran menoscabar la seguridad jurídica ofrecida por la publicidad tabular. En el presente expediente resulta que el adquirente queda exclusivamente identificado en el título objeto de calificación mediante su nombre y apellidos, domicilio y número de identificación fiscal, sin contener referencia alguna a su mayoría de edad y a su estado civil y, en caso de estar casado, el régimen económico matrimonial vigente, así como en su caso el carácter del bien.

Resulta indubitado que tales extremos deben resultar del propio título objeto de calificación ya que resultan imprescindibles tanto para que el registrador competente pueda desarrollar su imperativa función calificadora en relación a la capacidad para adquirir, como para practicar el oportuno asiento registral con completa identificación del nuevo titular registral, extremo que por otro lado resultará determinante para calificar la legalidad de futuros negocios respecto del mismo bien. No puede tenerse en cuenta la información aportada con el escrito a estos efectos, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria. Por todo ello el defecto debe ser confirmado.

5. Por último, se discute en el presente expediente si la certificación administrativa es título adecuado para inscribir la transmisión de un inmueble por parte de la Administración Pública a un particular o si es preciso otorgar escritura pública para su inscripción en el Registro de la Propiedad. Para resolver sobre el particular hay que partir del concepto legalmente vigente de documento inscribible que, como señala el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos.

Como ha señalado este Centro Directivo en otras ocasiones, al exigir el artículo 3 de la Ley Hipotecaria para inscribir en el Registro los títulos relativos a bienes inmuebles o derechos reales que estén consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, no quiere decir que puedan constar en cualquiera de estas clases de documentos indistintamente, sino en aquellos que legalmente sean los propios del acto o contrato que haya de inscribirse, de modo que la doctrina y preceptos hipotecarios no reputan indiferente la especie de



documento auténtico presentado en el Registro, y exigen el congruente con la naturaleza del acto inscribible (Resolución de 22 de febrero de 2006 y las que en la misma se citan).

La Ley del Patrimonio de las Administraciones públicas en su artículo 113 establece que: «1. Con las salvedades establecidas en el apartado siguiente, los negocios jurídicos de adquisición o enajenación de bienes inmuebles y derechos reales se formalizarán en escritura pública. Los arrendamientos y demás negocios jurídicos de explotación de inmuebles, cuando sean susceptibles de inscripción en el Registro de la Propiedad, deberán formalizarse en escritura pública, para poder ser inscritos. Los gastos generados por ello serán a costa de la parte que haya solicitado la citada formalización. 2. Las cesiones gratuitas de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, cuando el cesionario sea otra Administración pública, organismo o entidad vinculada o dependiente, así como las enajenaciones de inmuebles rústicos cuyo precio de venta sea inferior a 150.000 euros se formalizarán en documento administrativo, que será título suficiente para su inscripción en el Registro de la Propiedad. 3. Compete a la Dirección General del Patrimonio del Estado realizar los trámites conducentes a la formalización notarial de los contratos y demás negocios jurídicos sobre bienes y derechos de la Administración General del Estado a que se refiere este título. En el otorgamiento de las escrituras ostentará la representación de la Administración General del Estado el Director General del Patrimonio del Estado o funcionario en quien delegue» (cfr. artículo 98 del Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas).

Por todo ello el defecto debe ser confirmado.

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, 9 de enero de 2020. El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.