

NUM-CONSULTA V0034-15

ORGANO SG de Impuestos Patrimoniales, Tasas y Precios Públicos

FECHA-SALIDA 09/01/2015

NORMATIVA TRLITPAJD RDLeg 1/1993 art. 7-2-C

DESCRIPCION-HECHOS La consultante es copropietaria de una finca que carece de inscripción en el Registro de la Propiedad. Para poder inmatricularla será necesario otorgar un acta de notoriedad o acta complementaria de título público. Los títulos que intenta suplir son contratos y escrituras de los años 1927, 1933 y 1934 donde figuran descritos los trozos de terreno que fueron adquiriendo y finalmente formaron la finca actual y de la que se abonaron los correspondientes impuestos. La descripción que figura en el Catastro no coincide con la de los títulos que posee.

CUESTION-PLANTEADA Si los títulos que se acompañan serán suficiente acreditación de haber satisfecho el Impuesto de adquisición de la finca.

CONTESTACION-COMPLETA El procedimiento de inmatriculación de fincas no inscritas en el Registro de la Propiedad y de reanudación del tracto sucesivo interrumpido viene regulado en los artículos 199 y 200 de la Ley Hipotecaria, Texto Refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946, que determinan lo siguiente:

“Artículo 199.

La inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna se practicará:

- a) Mediante expediente de dominio.
- b) Mediante el título público de su adquisición, complementado por acta de notoriedad cuando no se acredite de modo fehaciente el título adquisitivo del transmitente o enajenante.
- c) Mediante el certificado a que se refiere el artículo 206, sólo en los casos que en el mismo se indican.”.

“Artículo 200.

La reanudación del tracto sucesivo interrumpido se verificará mediante acta de notoriedad o expediente de dominio.

Por cualquiera de estos medios o por el autorizado en el artículo 205 se podrá hacer constar en el Registro la mayor cabida de fincas ya inscritas.”.

Por otra parte, el artículo 7 del texto refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (BOE de 20 de octubre de 1993) dispone en su apartado 2.C) lo siguiente:

“2. Se considerarán transmisiones patrimoniales a efectos de liquidación y pago del impuesto:

(...)

C) Los expedientes de dominio, las actas de notoriedad, las actas complementarias de documentos públicos a que se refiere el Título VI de la Ley Hipotecaria y las certificaciones expedidas a los efectos del artículo 206 de la misma Ley, a menos que se acredite haber satisfecho el impuesto o la exención o no sujeción por la transmisión, cuyo título se supla con ellos y por los mismos bienes que sean objeto de unos u otras, salvo en cuanto a la prescripción cuyo plazo se computará desde la fecha del expediente, acta o certificación.”.

Conforme a los preceptos transcritos, la operación que pretende realizar el consultante –inmatriculación en el Registro de la Propiedad de fincas no inscritas– requiere la tramitación de un expediente de dominio (artículo 199 de la Ley Hipotecaria), pero no puede realizarse mediante acta de notoriedad, procedimiento válido para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido (artículo 200 de la Ley Hipotecaria), pero no para la inmatriculación de fincas.

En cualquier caso, tanto las actas de notoriedad como los expedientes de dominio tienen, a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, la consideración de transmisión patrimonial onerosa (a menos que se acredite haber satisfecho el impuesto o la exención o no sujeción por la transmisión, cuyo título se supla con ellos y por los mismos bienes que sean objeto de unos u otras), hecho imponible cuyo devengo se produce por la formalización del expediente de dominio o del acta de notoriedad, según corresponda.

Es decir, si no ha tributado por la adquisición de los trozos de tierra que se fueron adquiriendo a lo largo de los años, tendrá que tributar por el expediente de dominio como transmisión patrimonial onerosa al tipo impositivo que corresponda a la transmisión de bienes inmuebles. Ahora bien, será una cuestión de prueba por su parte, ante la Oficina Liquidadora competente, demostrar que los trozos de terreno que aparecen en las escrituras antiguas y de los que se ha pagado el correspondiente impuesto de adquisición, se corresponden con el inmueble que va a inmatricular. Este Centro Directivo no tiene competencia para manifestarse en este término.

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.