

NUM-CONSULTA V1100-15

ORGANO SG de Impuestos Patrimoniales, Tasas y Precios Públicos

FECHA-SALIDA 09/04/2015

NORMATIVA TRLITPAJD RDLeg 1/1993 art. 31-2

DESCRIPCION-HECHOS La consultante, propietaria de dos fincas, tiene intención de otorgar una escritura pública de vinculación "ob rem" entre las mismas, de tal forma que queden unidas entre sí de manera necesaria y permanente y que su enajenación deba hacerse obligatoriamente de manera simultánea y a la misma persona

CUESTION-PLANTEADA Si la operación de vinculación ob rem descrita, mediante la que se prohibirá transmitir separadamente dos fincas de su propiedad, está sujeta la cuota variable del impuesto de Actos Jurídicos Documentados o si sigue siendo válido y resulta aplicable a la operación planteada el criterio mantenido por esta Dirección General en la consulta V2514, de 14 de diciembre de 2006.

CONTESTACION-COMPLETA En la consulta 02514-06 el supuesto de hecho, en lo que afecta a la presente consulta, lo constituía la declaración de vinculación de unos traseros a los pisos, de los que física y registralmente eran independientes, con objeto de impedir su transmisión separada. En la referida consulta se declaró que el acuerdo de la Comunidad de Propietarios de vincular la transmisión de los traseros a los pisos, al no tener su origen en un acto o contrato de los que establece el artículo 26 de la Ley Hipotecaria, no sería inscribible en el Registro y, en consecuencia, no tributaría por actos jurídicos documentados.

Con posterioridad a dicha consulta, esta Dirección General solicitó informe a la Dirección General de los Registros y del Notariado acerca de diversos aspectos relativos al régimen jurídico de la vinculación de fincas, en concreto, la posibilidad de tal pacto, el alcance del mismo en cuanto a la independencia registral de las fincas afectadas y, por último, si dicho pacto tendría acceso al Registro de la Propiedad o debía considerarse que tal acuerdo se limita a tener carácter obligacional.

Con fecha 13 de febrero de 2015 la Dirección General de Registros y del Notariado emite informe sobre las cuestiones planteadas, manifestando lo siguiente:

“Primera cuestión. ¿Es posible vincular fincas de tal modo que constituyan un cuerpo de bienes unidos o dependientes entre si fuera de los supuestos del art. 8.3 LH? ¿o el art. 8 tiene a estos efectos carácter de numerus clausus?

El artículo 348 del Código Civil establece como contenido fundamental del derecho de propiedad la libertad de disposición.

Esta libertad, sin embargo, tiene determinadas limitaciones, tanto legales como voluntarias.

Una de estas limitaciones viene constituida por la llamada titularidad "ob rem", construcción doctrinal admitida por esta Dirección General en diversas resoluciones (Ver R.3-9-1982 o 28-10-2013).

El artículo 8 de la Ley Hipotecaria regula los supuestos de fincas funcionales, como el de las explotaciones agrarias o industriales, o el de los edificios en régimen de propiedad horizontal, pero no propiamente las titularidades ob rem.

Existe vinculación "ob rem" entre dos (o más) fincas, cuándo se da entre ellas un vínculo que las mantiene unidas, sin que pueda separarse la titularidad de las mismas, que han de pertenecer a un mismo dueño, por existir una causa económica y a la vez jurídica que justifique dicha conexión, como una cierta relación de destino, dependencia o accesoriedad e incluso de servicio.

La consecuencia jurídica de ello es que los actos de transmisión y gravamen han de producirse sobre ambas fincas juntamente y no sobre una de ellas, y a favor de un mismo adquirente, en tanto se mantenga dicha vinculación.

Dado el carácter de excepción que presenta este vínculo, en la medida en que restringe el principio de libre disposición, es necesario que concurra una causa económica y a la vez jurídica que justifique dicha conexión, como una cierta relación de destino, dependencia o accesoriedad e incluso de servicio.

Los supuestos más frecuentes en la actualidad (al margen de las servidumbres prediales) se presentan en el ámbito de la propiedad horizontal, especialmente respecto de los elementos procomunales y los garajes en relación con las viviendas, pero no son exclusivas de tal ámbito, pudiendo cumplir su función institucional en el ámbito de las fincas y explotaciones rústicas.

Por tanto, respondiendo a la cuestión planteada, si es posible la vinculación ob rem de varias fincas, siempre y cuando exista una causa que lo justifique. No hay un límite impuesto por el artículo 8.3 LH, que se refiere a una cuestión distinta.

Segunda cuestión: ¿Supone tal vinculación la pérdida de independencia registral de las fincas vinculadas?

La respuesta es negativa. Las fincas vinculadas mantienen su folio registral; son fincas distintas, sin perjuicio de la vinculación de régimen jurídico.

Es más, presupuesto básico para la inscripción registral de la titularidad ob rem, es la previa inscripción de las fincas a que afecte.

Tercera cuestión: ¿Tiene acceso el pacto al Registro de la Propiedad o se limita a tener carácter obligacional?

La vinculación ob rem, en tanto que afecta al contenido del derecho de propiedad, es inscribible en el Registro de la Propiedad, con todos los efectos de publicidad registral que ello implica”.

A la vista del Informe que se acaba de transcribir, esta Dirección General modifica el criterio mantenido en la consulta V2514-06 considerando que, al ser inscribible en el Registro de la Propiedad, la escritura de vinculación ob rem de dos o más fincas está sujeta a la cuota variable del documento notarial por reunir todos los requisitos exigidos en el artículo 31.2 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Artículo 31

“2. Las primeras copias de escrituras y actas notariales, cuando tengan por objeto cantidad o cosa valuable, contengan actos o contratos inscribibles en los Registros de la Propiedad, Mercantil y de la Propiedad Industrial y de Bienes Muebles no sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o a los conceptos comprendidos en los números 1 y 2 del artículo 1.º de esta Ley, tributarán, además, al tipo de gravamen que, conforme a lo previsto en la Ley 21/2001, de 27 de diciembre, por la que se regulan las medidas fiscales y administrativas del nuevo sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía, haya sido aprobado por la Comunidad Autónoma.

Si la Comunidad Autónoma no hubiese aprobado el tipo a que se refiere el párrafo anterior, se aplicará el 0,50 por 100, en cuanto a tales actos o contratos.”

CONCLUSION

Al ser inscribible en el Registro de la Propiedad, la escritura de vinculación ob rem de dos o más fincas está sujeta a la cuota variable del documento notarial por reunir todos los requisitos exigidos en el artículo 31.2 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

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.