

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

1812 *Resolución de 30 de enero de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Villena, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don L. S. M. C., abogado, en nombre y representación de don F. B. Q., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Villena, don Luis de Sanmillán Farnós, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada en Manzanares, ante su notaria, doña María José García Calatayud, el día 15 de julio de 2013, número 404 de protocolo, don A. L. S. y don D. L. A. C. venden a don F. B. Q. una vivienda sita en Sax e inscrita en el Registro de la Propiedad de Villena. Dicha escritura fue presentada a autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados el día 30 de agosto de 2013 en los Servicios Tributarios de Hacienda en Ciudad Real, de la Consejería de Hacienda de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha. No consta pago del Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

II

La citada documentación fue presentada en el Registro de la Propiedad de Villena el día 9 de septiembre de 2013, causando el asiento 169 del Diario 149, siendo objeto de la siguiente calificación: «Registro de la Propiedad de Villena Se suspende la calificación del precedente título conforme a los siguientes Hechos 1.º Consta en el título nota de liquidación de la Oficina Liquidadora de Ciudad Real, Junta de Comunidades de Castilla la Mancha, de fecha 30 de agosto de 2013. 2.º No se acredita la presentación, autoliquidación, declaración, comunicación o pago del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Fundamentos de Derecho Artículo 54.1 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados: “Ningún documento que contenga actos o contratos sujetos a este impuesto se admitirá ni surtirá efecto en Oficina o Registro Público, sin que se justifique el pago de la deuda tributaria a favor de la Administración Tributaria competente para exigirlo, conste declarada la exención por la misma, o, cuando menos, la presentación en ella del referido documento.....” Artículo 47.3 de la Ley 21/2001: Los documentos y autoliquidaciones de los Impuestos sobre..... Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados..... se presentarán ante la Oficina competente de la Comunidad Autónoma a la que corresponda el rendimiento de acuerdo con los puntos de conexión aplicables. Cuando el rendimiento correspondiente a los actos o contratos contenidos en el mismo documento se considere producido en distintas Comunidades Autónomas, procederá su presentación en la Oficina competente de cada una de ellas, si bien la autoliquidación que en su caso se formule solo se referirá al rendimiento producido en su respectivo territorio.» En este sentido, el artículo 25.2.A.: «Siempre que el documento comprenda algún concepto sujeto a cuota gradual del gravamen de actos jurídicos documentados..... el rendimiento corresponderá a la Comunidad Autónoma en

cuya circunscripción radique el Registro en que debería procederse a la inscripción o anotación de los bienes o actos. De conformidad con el artículo 254 L.H.: “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.–Villena, Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Luis de Sanmillán y Farnós registrador/a de Registro Propiedad de Villena el día dieciocho de Septiembre del año dos mil trece».

III

Contra la anterior nota de suspensión de calificación don L. S. M. C., abogado, en nombre y representación de don F. B. Q., interpuso recurso mediante escrito, de fecha 30 de octubre de 2013, que remitió al Registro de la Propiedad de Villena con fecha 7 de noviembre de 2013 mediante correo certificado, teniendo su entrada en el citado Registro el día 11 de noviembre de 2013. En el citado escrito resumidamente alegó que: El interesado ha satisfecho el importe correspondiente al pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados el día 30 de agosto de 2013 en los servicios tributarios de Ciudad Real, tal y como consta en la pegatina adherida al final del título, ya que la escritura se otorgó en Manzanares, sin que ningún órgano publico competente le indicara nada en contrario. Será por tanto una cuestión de competencias entre las Comunidades Autónomas de Castilla-La Mancha y Comunidad Valenciana, a dilucidar entre ellas conforme al artículo 106.3.b del Reglamento de dicho impuesto. En cuanto al pago del Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, no puede exigir el registrador como requisito previo a la inscripción la acreditación de la presentación de la declaración tributaria por dicho impuesto, no debiéndose hacer constar nota marginal de afección alguna al pago del mismo en el Registro, todo ello conforme a la Resolución en consulta de la Dirección General de Coordinación con las Haciendas Territoriales de 8 de enero 1990. Finaliza solicitando que se deje sin efecto la suspensión de la calificación, procediéndose a efectuar la misma y la posterior inscripción.

IV

El registrador de la Propiedad de Villena, don Luis de Sanmillán Farnós, tras requerir al recurrente la acreditación de la representación alegada, lo cual se efectuó mediante la remisión de la correspondiente escritura de poder, emitió informe con fecha 2 de diciembre de 2013, manteniendo íntegramente los motivos de la suspensión de la calificación, y formó expediente, que elevó a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria; 13, 92.2 y 96 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; 2.1 y 54 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; 110.6.b) del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo; la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local; los artículos 33 y 55.3 de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto

de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias; 28 de la Ley 12/2009, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat Valenciana; la sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Lleida, de 28 de julio de 2008, confirmada, en apelación, por la sentencia firme de la Audiencia Provincial de Lleida, de 30 de octubre de 2009 (publicada en el «Boletín Oficial del Estado» de 10 de agosto de 2010), y la sentencia firme del Juzgado de Primera Instancia número 6 de Córdoba, de 18 de diciembre de 2009 (publicada en el «Boletín Oficial del Estado» de 10 de agosto de 2010); y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de abril y 29 de octubre de 2011, 3 de marzo de 2012 y 15 de febrero, 3 de junio y 28 de octubre de 2013, en cuanto a la suspensión de calificación y necesidad de acreditación del pago del impuesto correspondiente, y de 3 de junio, 28 de agosto y 15 de noviembre de 2013, referentes al pago del el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

1. El artículo 254 de la Ley Hipotecaria es explícito al imponer un veto a cualquier actuación registral si no se cumplen previamente determinadas obligaciones fiscales. Se excluye el acceso al Registro de la Propiedad y se impone al registrador el deber de comprobar, para la admisión del documento, el previo cumplimiento de las obligaciones tributarias a que pudiera estar sometido el acto o contrato que pretenda acceder al Registro, permitiéndose únicamente antes de que se verifique la presentación en la oficina fiscal, conforme a lo dispuesto en el artículo 255 de la Ley Hipotecaria, la práctica del asiento de presentación, suspendiendo en tal caso la calificación y la inscripción, con devolución del título presentado, a fin de satisfacer el impuesto correspondiente o, en su caso, alegar ante la autoridad fiscal la no sujeción o exención del impuesto de los actos contenidos en el documento presentado.

La decisión del registrador de suspender la calificación del documento por falta de liquidación del impuesto es susceptible de ser recurrida, pues si bien no se trata de una auténtica calificación, lo cierto es que una decisión acerca del destino del título que se presenta a inscripción, por lo que un mero principio de proscripción de la indefensión obliga a que este acto pueda ser objeto de revisión.

2. En el caso que se debate en este expediente la nota de suspensión de calificación contiene dos motivos que deben ser analizados separadamente: primero, consta en el título nota de liquidación de la Oficina Liquidadora de Ciudad Real, Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, de fecha 30 de agosto de 2013 y, segundo, no se acredita la presentación, autoliquidación, declaración, comunicación o pago del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

3. En cuanto el primero de los motivos de suspensión, si bien se acredita que el interesado ha satisfecho el importe correspondiente al pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados el día 30 de agosto de 2013 en los servicios tributarios de Ciudad Real, tal y como consta en la pegatina adherida al final del título, considera el registrador que, dado que la finca objeto de transmisión está situada en Sax, provincia de Alicante, la liquidación no se ha efectuado a favor de la Administración Tributaria competente para exigirlo.

La decisión del registrador debe ser confirmada. El requisito de la presentación únicamente podrá tenerse por realizado, tal como se deduce del propio tenor del artículo 54 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, cuando la misma haya tenido lugar ante la Administración Tributaria competente para exigirlo. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias, el punto de conexión que determina en qué Comunidad Autónoma se considera producido el rendimiento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados cuando el acto o documento comprenda transmisiones de bienes inmuebles, será aquella en la que radiquen éstos y, conforme al artículo 55.3 del mismo texto legal, los documentos y autoliquidaciones de los

Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales se presentarán y surtirán efectos liberatorios exclusivamente ante la oficina competente de la Comunidad Autónoma a la que corresponda el rendimiento de acuerdo con los puntos de conexión aplicables.

En concordancia con lo anterior, el artículo 28 de la Ley 12/2009, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat Valenciana, crea una nueva disposición adicional novena en la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, de la Generalitat, por la que se regula el tramo autonómico del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y restantes tributos cedidos, que queda redactada de la forma siguiente: «1. La acreditación de la presentación de documentos y autoliquidaciones, así como del pago de deudas tributarias, que resulten procedentes por los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, cuando deban llevarse a cabo ante la Generalitat, para permitir la admisión de documentos sujetos a los citados impuestos por autoridades, funcionarios, oficinas o dependencias administrativas y la producción de efectos de los mismos en Juzgados, Tribunales, oficinas o registros públicos, o a cualquier otro efecto previsto en las disposiciones vigentes, se efectuará mediante justificante expedido por la Administración tributaria de la Generalitat, en el que conste la presentación del documento y el pago del tributo, o la declaración de no sujeción o del beneficio fiscal aplicable. A los efectos de la expedición del justificante al que se refiere el párrafo anterior, el pago del tributo deberá constar efectuado mediante ingreso a favor de la Generalitat, en cuentas de titularidad de la misma, y a través de los modelos de declaración e ingreso habilitados, a tal fin, por la Conselleria competente en materia de Hacienda».

Por lo tanto, el cierre registral se vincula de manera directa con la exigencia de la presentación e ingreso, en su caso, de las declaraciones tributarias ante la Administración competente, que en este caso es diferente a aquélla en la que se ha producido el otorgamiento de la escritura, sin que el error en la presentación de la autoliquidación pueda subsanarse invocando, como hace el recurrente, el principio de cooperación entre Administraciones, que aun estando vigente, queda limitado en base a la legislación anteriormente invocada al intercambio de información. Todo ello sin perjuicio del derecho del interesado a recibir por parte de la Administración información veraz y suficiente, y a obtener la devolución de los ingresos indebidos que haya efectuado ante la omisión de la declaración de incompetencia por parte de la Comunidad receptora.

4. Por último, en cuanto al segundo de los motivos expresados en la nota, éste no puede sino confirmarse. Desconoce el recurrente la dicción literal del actual artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria que dispone: «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».

Las consecuencias de la falta de acreditación de dicho impuesto son las mismas señaladas anteriormente, es decir el cierre registral y la suspensión de la calificación, siendo por lo tanto correcta la actuación del registrador.

En consecuencia, esta Dirección General ha cordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 30 de enero de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.