

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3956 *Resolución de 25 de enero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Marbella n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una declaración final de acta de rectificación de descripción de finca conforme al artículo 201 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don José Andújar Hurtado, notario de Marbella, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Marbella número 4, doña Nieves Ozámiz Fortis, por la que se suspende la inscripción de una declaración final de acta de rectificación de descripción de finca conforme al artículo 201 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Se otorgó el día 25 de octubre de 2022 ante el notario de Marbella, don José Andújar Hurtado, con el número 1.325 de protocolo, un acta de rectificación de declaración final de obra nueva.

II

Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de Marbella número 4, 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:

La Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen del documento presentado telemáticamente por Andújar Hurtado, José, que tuvo entrada el día 25/10/2022, bajo el asiento número 71, del Tomo 85 del Libro Diario y número de entrada 8297, que corresponde al documento autorizado por el Notario de Marbella-San Pedro de Alcántara, José Andújar Hurtado, con el número de protocolo 1325/2022, de fecha 25/10/2022, ha resuelto no practicar operación alguna (incluida su calificación) en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

No consta la liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Fundamentos de Derecho:

Artículo 255 de la Ley Hipotecaria: "..., 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".

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Nieves Ozámiz Fortis registrador/a de Registro Propiedad de Marbella 4 a día veintiséis de octubre del dos mil veintidós.

III

Contra la anterior nota de calificación, don José Andújar Hurtado, notario de Marbella, interpuso recurso el día 10 de noviembre de 2022 señalando, resumidamente, lo siguiente:

«Expongo

Con fecha de 26 de octubre de 2022 recibo por medios telemáticos, calificación negativa de la escritura autorizada por mí, con el número 1325 del año 2022 de Protocolo. Se trata de un acta decisoria de rectificación de cabida de finca conforme al art. 201 LH en relación al 203 LH-. Dicha escritura provocó el Asiento de entrada 8297 en el Registro de la Propiedad de Marbella 4.

La Registradora calificador es doña Nieves Ozámiz Fortis, titular del Registro de la Propiedad número 4 de Marbella (...)

Hechos

La Registradora califica el título presentado en los siguientes términos:

“Suspendo la inscripción porque ‘No consta la liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.’”

Y alega, como fundamentos de derecho el art. 255 de la Ley Hipotecaria.

Fundamentos de Derecho

A) Asunto principal.

Sólo puedo alegar al respecto el contenido del art. 54.2.c) del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que exime de presentación a liquidación las copias de las escrituras y actas notariales que no tengan por objeto cantidad o cosa valuable, como es el caso:

“Art. 54.

1. 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. De las incidencias que se produzcan se dará cuenta inmediata a la Administración interesada. Los Juzgados y Tribunales remitirán a la Administración tributaria competente para la liquidación del impuesto copia autorizada de los documentos que admitan en los que no conste la nota de haber sido presentados a liquidación en dicha Administración.

La justificación del pago o, en su caso, de la presentación del referido documento se hará mediante la aportación en cualquier soporte del original acreditativo del mismo o de copia de dicho original.

2. No será necesaria la presentación en las oficinas liquidadoras de:

a) Los documentos por los que se formalice la transmisión de efectos públicos, acciones, obligaciones y valores negociables de todas clases, intervenidos por corredores oficiales de comercio y por sociedades y agencias de valores.

b) Los contratos de arrendamiento de fincas urbanas cuando se extiendan en efectos timbrados.

c) Las copias de las escrituras y actas notariales que no tengan por objeto cantidad o cosa valuable y los testimonios notariales de todas clases, excepto los de documentos

que contengan actos sujetos al impuesto si no aparece en tales documentos la nota de pago, de exención o de no sujeción.

d) Las letras de cambio y actas de protesto.

e) Cualesquiera otros documentos referentes a actos y contratos para los cuales el Ministerio de Economía y Hacienda acuerde el empleo obligatorio de efectos timbrados como forma de exacción del impuesto.

3. En los procedimientos administrativos de apremio seguidos para la efectividad de descubiertos por razón del impuesto podrá autorizarse la inscripción del derecho del deudor en los términos y por los trámites señalados en el Reglamento General de Recaudación.

4. Los contratos de ventas de bienes muebles a plazo y los de préstamo, prevenidos en el artículo 22 de la Ley 50/1965, de 17 de julio, tendrán acceso al Registro a que se refiere el artículo 23 de la misma Ley, sin necesidad de que conste en aquéllos nota administrativa sobre su situación fiscal (...)

Solicito

Sobre la base de lo anteriormente expuesto solicito que se revoque la calificación por parte de esta Dirección General (...)».

IV

La registradora de la Propiedad suscribió informe el día 11 de noviembre de 2022 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria; 7.1 y 2 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; el Informe de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 17 de mayo de 2018 a la consulta formulada por el Subdirector General de Impuestos Patrimoniales, Tasas y Precios Públicos, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 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, 7 de enero y 12 de septiembre de 2016, 20 de abril y 12 de junio de 2017 y 13 de marzo de 2019.

1. Presentada un acta de rectificación de descripción de finca de fin de obra conforme al artículo 201 de la Ley Hipotecaria, la registradora suspende porque «no consta la liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados».

La rectificación de descripción de la finca consiste en una disminución de la cabida inscrita de 681 metros cuadrados a 356 metros cuadrados en la que los interesados manifiestan que dichas diferencias descriptivas obedecen exclusivamente a errores descriptivos del Registro y no a la celebración de negocios traslativos.

El notario recurre contra dicha suspensión de calificación alegando, en esencia, la excepción legal del artículo 54.2.c) del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que exige de presentación a liquidación las copias de las escrituras y actas notariales que no tengan por objeto cantidad o cosa valuable, como es el caso.

2. 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 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 (Resolución de 21 de diciembre de 1987) ni resultando supuestos de expresa e indubitada no sujeción al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados 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, autonómicos– 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.

Como manifestó la Dirección General de los Registros y del Notariado, de lo que se trata es de que todo documento relativo a modificaciones del Registro, como es en este caso, la superficie inscrita de la finca, tenga la correspondiente nota de la Oficina Liquidadora competente en que conste la liquidación, exención o no sujeción, es decir, que no se prejuzga que el documento haya de pagar el impuesto, sino que corresponde decidirlo a la Oficina Liquidadora, que es la que calificará, a efectos de liquidación, lo que proceda, conforme a lo dispuesto en el artículo 254.1 de la Ley Hipotecaria, que se remite al pago de impuestos, sólo «si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir», por lo que tal devengo o no, corresponde apreciarlo a la Oficina Liquidadora, que es la que decidirá si la solicitud de inscripción de exceso de cabida constituye o no un nuevo acto o contrato respecto a la escritura pública de compraventa anteriormente liquidada (cfr. Resolución 13 de marzo de 2019).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 25 de enero de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.