

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

939 *Resolución de 23 de diciembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Palma n.º 6, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento por el que se solicita la rectificación de una inscripción.*

En el recurso interpuesto por doña J.M.S.L., Procuradora de los Tribunales, interviniendo en nombre de doña M. de las M. M. N. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Palma n.º 6, don José Pablo Bolado Rodrigo, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento por el que se solicita la rectificación de una inscripción

Hechos

I

Mediante mandamiento y testimonio de la Sentencia, dictada el día 14 de febrero de 2020 del Juzgado de Primera Instancia número 23 de Palma I expresando en su parte dispositiva que declaro que la actora, D.ª M. de las M. M. N. es la propietaria real de la finca registral 9.953 de Palma y se acuerda la rectificación de la vigente titularidad dominical registral del citado bien inmueble, que figura a nombre de doña P. M. S. M., al objeto de que se inscriba a nombre de su auténtica propietaria doña M. de las M. M. N.."

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Palma n.º 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación de fecha 25 de septiembre de 2020:

«Calificado este mandamiento del Juzgado de Primera Instancia n.º 23 de Palma de Mallorca, Procedimiento Ordinario 446/2019 sec. 2, el registrador que suscribe suspende su inscripción sobre la base de los siguientes defectos subsanables:

Hechos:

1. Plusvalía. No se acredita, conforme a lo previsto en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria, haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración del impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU), 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 (TRLRHL), aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004 de 5 de marzo, según contempla el quinto párrafo del artículo 254 de la Ley Hipotecaria. El párrafo 5.º fue añadido por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

2. Circunstancias personales. No consta en el título:

a) Si la adjudicataria es soltera, casada, viuda, separada "judicialmente" o divorciada y de ser casada y afectar al 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. Circunstancias que debe contener inscripción en el Registro de la Propiedad con arreglo al art. 51.9º.a. del R.H. 2.

b) DNI/NIF "No se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de títulos relativos a actos o contratos por los que se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven> modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre

bienes inmuebles, o a cualesquiera otros con trascendencia tributada, cuando no consten en aquellos todos los números de identificación fiscal de los comparecientes y, en su caso, de las personas o entidades en cuya representación actúen," (art. 254 LH)

Defecto subsanable mediante la declaración realizada por el nuevo propietario (rematante o adjudicatario), bien en las actuaciones judiciales, bien ante Notario, bien en instancia con la firma del que suscribe legitimada ante Notario, bien en instancia firmada o ratificada ante el Registrador de la Propiedad.

Referencia catastral. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 44.1 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, se hace constar que NO ha sido cumplida la obligación de aportar la referencia catastral de esta finca. A diferencia de las anteriores esta falta no impide la inscripción de este título.

Fundamentos de Derecho: artículos 3, 9, 18, 254 LH; artículos 51, 100- RH.
(...)

Palma, a 25 de septiembre de 2020. El registrador José Pablo Bolado Rodrigo

III

Contra la anterior nota de calificación, doña J.M.S.L., Procuradora de los Tribunales, interviniendo en nombre de doña M. de las M. M. N., interpone recurso en virtud de escrito de fecha 29 de octubre de 2020 en el que resumidamente señala lo siguiente:

«En cuanto al defecto nominado como plusvalía, esta parte se muestra disconforme con tal calificación y, por este motivo, se plantea este recurso gubernativo frente a la misma en relación al meritado defecto.

En la comunicación de calificación negativa se dispone lo siguiente:

"1. Plusvalía. No se acredita, conforme a lo previsto en el artículo de la Ley Hipotecaria, haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración del impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU), 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 (TRLRHL), aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de Marzo, según contempla el quinto párrafo del artículo 254 de la ley Hipotecaria. El párrafo 59 fue añadido por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre".

En relación a lo expuesto es necesario hacer referencia a Sentencia de la que trae causa el mandamiento de inscripción que esta parte pretende. En virtud de esta mencionada resolución, que ha sido aportada al Registro de la propiedad de Palma n.º 6, queda acreditado que el cambio de titularidad que se solicita no lo es en virtud de una transmisión onerosa, sino que lo es en función de una resolución judicial que adapta la realidad jurídica a la situación existente "de facto".

En este sentido, resulta palmario que no se devenga plusvalía alguna en la línea establecida por nuestro Tribunal Constitucional, en su Sentencia de 31 de octubre de 2019, en la que declara la inconstitucionalidad del art. 107.4 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado el 5 de marzo de 2004.

En esta sentencia se argumenta que cuando existe un incremento de la transmisión y la cuota que sale a pagar es mayor al incremento realmente obtenido por el ciudadano, se estaría tributando por una renta inexistente, virtual o ficticia, produciendo un exceso de tributación contrario a los principios constitucionales de capacidad económica y no confiscatoriedad (art. 31.1 CE).

Por lo tanto, se declara la nulidad de este impuesto en los casos que se deba pagar más cuota de la plusvalía que la cantidad ganada por el contribuyente por la venta de la vivienda o terreno.

Resulta manifiesto que, en el asunto que nos ocupa, al no haber existido transmisión onerosa, no existe un importe de ganancia en concepto de venta y, por ende, cualquier

valoración que se haga será superior a la ganancia obtenida dado que ésta es inexistente.

Por tanto, solicito que se revoque la calificación, acordando la inscripción, puesto que la declaración judicial en el expediente es clara e indubitada en el sentido de que adapta la realidad jurídica a la realidad de hecho sin que medie transmisión onerosa. El Registrador debe atenerse al pronunciamiento judicial, procediendo a su inscripción.

IV

El registrador suscribió informe el 10 de octubre de 2020 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

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 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, 3 de abril de 2018 y 9 de enero de 2020 y 10 de agosto 2020.

1. En el presente expediente se presenta a inscripción un mandamiento judicial. En su parte dispositiva se declaró que la actora es la propietaria real de la finca registral 9.953 de Palma y se acuerda la rectificación de la vigente titularidad dominical registral del citado bien inmueble, que figura a nombre de la demandada.

El registrador señala dos defectos de los que sólo uno de ellos ha sido objeto de recurso, el no acreditarse, conforme a lo previsto en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria, haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración del impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU), 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.

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 con 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».

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».

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 los impuestos señalados; 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.

4. En el supuesto de este expediente, afirma el interesado en el recurso que con relación a lo expuesto es necesario hacer referencia a la sentencia de la que trae causa el mandamiento de inscripción que esta parte pretende.

En virtud de esta mencionada resolución, que ha sido aportada al Registro de la Propiedad de Palma n.º 6, queda acreditado que el cambio de titularidad que se solicita no lo es en virtud de una transmisión onerosa, sino que lo es en función de una resolución judicial que adapta la realidad jurídica a la situación existente «de facto».

Sin embargo, como tiene declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado, 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 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 (art. 105) –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 la escritura 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.

Aunque es posible que el registrador aprecie la no sujeción de determinado acto a las obligaciones fiscales, si por tener dudas de su sujeción o no y 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 consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos vistos.

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, 23 de diciembre de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.