

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**5641** *Resolución de 17 de mayo de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Roses nº 1, en la que se suspende la cancelación de una nota de afección caucional del artículo 13 de la Ley Catalana 31/2002, de 30 de diciembre.*

En el recurso interpuesto don S. Y. M., en nombre y representación de la mercantil «Catalunya Banc, S.A.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Roses número 1, doña María del Pilar Domínguez Perelló, en la que se suspende la cancelación de una nota de afección caucional del artículo 13 de la Ley Catalana 31/2002, de 30 de diciembre.

**Hechos****I**

El día 10 de agosto de 2007, quedó inscrita la escritura pública de permuta en favor de la sociedad «Libra 2000, S.L.» en el tomo 2942, libro 540 de Roses, folio 106 vuelto, finca registral número 19.112, inscripción 9.ª En la misma fecha, al margen de la expresada inscripción, se extendió la siguiente nota marginal: «La finca de este número queda afecta al pago de la liquidación caucional del impuesto de TP y AJD que se gira provisionalmente por el importe de 13.475 euros, más intereses de demora o recargos procedentes, para el caso de que no se produzca su transmisión onerosa en un plazo de 3 años desde su adquisición conforme al artículo 13 de la Ley Catalana 31/2002 de 30 de diciembre».

**II**

El día 15 de diciembre de 2015 se presentó en el Registro de la Propiedad de Roses número 1 instancia privada, legitimada notarialmente, en la que se solicita la cancelación por caducidad de la referida nota marginal, siendo objeto de la siguiente nota de calificación: «D.ª María Pilar Domínguez Perelló, Registradora de la Propiedad del Registro de Roses-1, previo examen y calificación del precedente documento y de los libros de este Registro, de conformidad con el Art 18 de la Ley Hipotecaria y demás disposiciones aplicables, he acordado la siguiente nota de calificación: Hechos: El día 15/12/2015, ha sido presentada en este Registro de la Propiedad instancia privada legitimada notarialmente, suscrita por la representante acreditada de Catalunya Banc, SA, el 5 de noviembre de 2015, con asiento de presentación número 1781 del libro Diario 55, en la que se solicita la cancelación por caducidad de la nota marginal de afección caucional del art. 13 de la Ley catalana 31/2002 de 30 de diciembre, por caducidad. No se aporta documento acreditativo de haberse producido la prescripción alegada. Resulta del Registro: 1. Que la nota cuya cancelación se solicitada fue extendida el 10 de agosto de 2007, en virtud de escritura de adquisición autorizada el 5 de julio del mismo año. 2. Que la transmisión «forzosa» de la finca se produjo en virtud de decreto firme dictado el 7 de noviembre de 2013. Fundamentos de Derecho: Art.3 L.H. y 33 del R.H. Art. 82 LH. Por todo lo cual acuerdo, Suspender la cancelación solicitada por no haberse acreditado la causa. El asiento de presentación queda prorrogado automáticamente por un plazo de sesenta días a contar la última de las notificaciones de la presente calificación negativa. Vigente el asiento de presentación, podrá solicitarse dentro del plazo anterior que se practique la anotación preventiva prevista en el art. 42.9 de la Ley Hipotecaria (art. 323 de la Ley Hipotecaria). La anterior nota de calificación negativa podrá (...) En Roses, a 7 de enero de 2016. Fdo.: La registradora de la Propiedad, Dª María del Pilar Domínguez Perelló (firma ilegible)».

## III

Contra la anterior nota de calificación, tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Roses número 1, el día 19 de febrero de 2016, recurso interpuesto don S. Y. M., en nombre y representación de la mercantil «Catalunya Banc, S.A.», contra la calificación negativa de la instancia privada con firma legitimada notarialmente, de solicitud de cancelación de una nota marginal de afección caucional. El recurso se fundamentó, entre otros, en los siguientes argumentos: «(...) Hechos Primero.—Que, en fecha 15 de diciembre de 2015, la aquí compareciente solicitó al Registro de la Propiedad de Roses mediante instancia privada, legitimada notarialmente, con asiento de presentación nº 1781 del libro Diario 55, la cancelación por caducidad de la nota marginal de afección caucional relativa al artículo 13 de la Ley Catalana 31/2002, en base a su caducidad, al haber transcurrido un período de tiempo superior a 5 años desde su inscripción, en fecha 10 de agosto de 2007 (...) Segundo.—Que la Registradora de la Propiedad en su nota negativa de calificación de fecha 7 de enero de 2016, en un redactado parco y lacónico manifiesta su negativa a la citada solicitud de cancelación por cuanto dice textualmente: «Por todo lo cual acuerdo suspender la cancelación solicitada por no haberse acreditado la causa». Tercero.—Que, en fecha 27 de enero de 2016, el abogado externo de Catalunya Banc SA mantuvo una reunión con la Registradora en las dependencias de las oficinas del Registro de Roses n.º 1 al objeto de intentar aclarar cuál era el significado de la frase contenida en la resolución denegatoria que textualmente decía «no haberse acreditado la causa». De la conversación mantenida con la Registradora ésta nos manifestó verbalmente que, a su criterio, no ha transcurrido el tiempo necesario, de conformidad con el artículo 13 de la Ley 31/2002, para poder acceder a nuestra petición y por tanto, esa escueta expresión significaba que, a su criterio, mi representada no había acreditado el transcurso del tiempo necesario según Ley para poder proceder a la cancelación de dicha nota de afección fiscal caucional. Si se observa la resolución denegatoria se indica textualmente: «No se aporta documento acreditativo de haberse producido la prescripción alegada», cuando lo cierto es que en ningún momento se ha alegado prescripción sino caducidad que son instituciones jurídicas bien distintas como sabe el organismo al que me dirijo. Fundamentos de Derecho I.—(...). III.—Objeto de la controversia. El objeto de la desavenencia con la opinión de la Registradora reside en el dies «a quo» desde el que se ha de computar el transcurso de los cinco años de caducidad contemplado en el artículo 5 del Texto Refundido que regula la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y en el artículo 122 del Reglamento que desarrolla dicha Ley. El artículo 5.2 de la Ley del 1TP establece textualmente: (...). El artículo 122, apartado 4, del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados establece textualmente (...). Efectivamente, en el caso que nos ocupa, en fecha 10 de agosto de 2007, fue extendida por el Registro de Roses 1 una nota caucional de afección fiscal. Dicha nota fue extendida como consecuencia de la transmisión de la finca nº 19.112 de la población de Roses. La mencionada transmisión fue liquidada por el adquirente por el concepto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas, acogiéndose a la bonificación para empresas inmobiliarias establecida en el artículo 13 de la Ley catalana 31/2002, de medidas fiscales y administrativas. En dicho artículo 13 se establecía, a efectos de ITP, una bonificación de la cuota del impuesto, en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, del 70% para la transmisión de viviendas a empresas inmobiliarias, condicionada a la existencia de ciertos requisitos. Uno de ellos es que el sujeto pasivo debe justificar la venta posterior de la totalidad de la vivienda y sus anexos a una empresa que cumpla los mismos requisitos o a una persona física para cubrir sus necesidades de alojamiento, en el plazo de cinco años a contar desde la adquisición. El apartado 3 del citado artículo establecía textualmente: Si no se produce la transmisión a la que se refiere el apartado 2 dentro del período señalado o, si se produce pero no se ha efectuado en favor de los adquirentes concretos que se señalan, el sujeto pasivo debe presentar, dentro del plazo reglamentario de presentación, contado desde el día después de la fecha final del plazo de cinco años, o de la fecha de la venta posterior, respectivamente, una autoliquidación complementaria sin bonificación y con deducción de la cuota ingresada,

con aplicación de los correspondientes intereses de demora. En consecuencia, al cabo de cinco años como máximo desde la transmisión que se acogió al beneficio fiscal, el sujeto pasivo debía revender la vivienda en las condiciones establecidas en el artículo o por el contrario debería verse obligado a llevar a cabo una autoliquidación complementaria. Por tanto, se trataba de aplicar un beneficio fiscal de forma condicionada, en el que el incumplimiento de las condiciones que debían concurrir según Ley motivaba la pérdida del citado beneficio fiscal. La citada nota de afección fiscal caucional cuya cancelación se solicita trae causa de la aplicación del citado beneficio fiscal. Finalmente, el apartado 5 del citado artículo de la Ley catalana indica textualmente: Se autoriza al Gobierno para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para ejecutar y desarrollar este precepto. En este apartado cabe reseñar que el Gobierno de la Generalitat no ha dictado ninguna normativa explícita respecto al plazo de caducidad de las notas de afección fiscal caucional que puedan haberse inscrito como consecuencia de la aplicación del citado beneficio fiscal. La controversia versa sobre el día de inicio del cómputo del plazo de cinco años de caducidad establecido en el artículo 122 del Reglamento del ITP (dies «a quo»). Es decir si el inicio de dicho plazo de caducidad debe producirse desde la inscripción de la nota de afección fiscal cautelar o bien desde la finalización del plazo de cinco años para poder aplicar el citado beneficio fiscal. IV.–Posición de la Registradora de la Propiedad. La Registradora basa su negativa en cancelar la citada nota de afección fiscal caucional en el hecho que, según ella, el plazo para contar los cinco años de caducidad se inicia cuando finaliza el plazo de los cinco años otorgados por la Ley 31/2002 para cumplir los requisitos para poderse beneficiar de la bonificación. En otras palabras, según la Registradora el plazo de caducidad de 5 años para cancelar la nota se iniciaría cuando empezara a computarse el inicio del plazo de prescripción (4 años) que tiene la Inspección para comprobar el cumplimiento de los requisitos que motivaron el acogimiento al beneficio fiscal. En nuestro caso concreto, según la Registradora, la nota podría cancelarse el día 10 de agosto de 2017 (fecha de aplicación del beneficio fiscal, 10-8-2007, debiéndose adicionar cinco años para cumplir las condiciones del beneficio fiscal, 10-8-2012, y a partir de esta última fecha se iniciaría el plazo de cinco años para computar el plazo de caducidad de la inscripción de la nota de afección caucional). La Registradora fundamenta su resolución en el artículo 13 de la Ley catalana, Ley 31/2002, cuando lo cierto es que dicho artículo regula un beneficio fiscal pero en modo alguno regula las notas de afección fiscal como si lo hacen el artículo 5 de la Ley del ITP ó el artículo 122 del Reglamento que la desarrolla. V.–Posición de la Compareciente. Nuestra opinión es, radicalmente, opuesta a la interpretación que realiza la Registradora, dicho sea en términos de debido respeto y defensa de nuestra posición jurídica. La Registradora considera en su nota de calificación que la aquí compareciente no ha acreditado la causa que motive la petición de cancelación de la nota de afección caucional de tipo fiscal solicitada. Nuestra demanda invoca la caducidad de la citada nota de afección caucional, es decir el mero transcurso del plazo de 5 años desde que tuvo lugar su extensión. Conforme a una doctrina civilista prácticamente unánime, la caducidad –a diferencia de lo que sucede con la prescripción– no es susceptible de interrupción o de suspensión, sino que opera de manera fatal por el mero transcurso del plazo. Por tanto, nuestra alegación, basada en la caducidad, en otras palabras en el transcurso del tiempo, encuentra su razón de ser en que desde que se llevó a cabo la inscripción de la nota marginal de afección caucional, 10 de agosto de 2007, hasta la fecha de solicitud de cancelación de la misma instada por Catalunya Banc, 15 de diciembre de 2015, han transcurrido más de 5 años. La Dirección General de Tributos en su resolución de fecha 23 de septiembre de 2009 a consulta vinculante efectuada con el n.º V2126-09 (...), se expresa en el mismo sentido que la Ley y manifiesta textualmente: No hay Incoherencia entre el artículo 67 de la Ley General Tributaria y el artículo 122.4 del Reglamento del ITP y AJD que regulan instituciones distintas, el plazo general de prescripción en materia tributaria el primero de ellos y el plazo de caducidad de las notas de afección al pago del impuesto el segundo. El plazo de la nota de afección del artículo 5 del Texto Refundido y 122 del Reglamento del Impuesto, es un plazo de caducidad. No sometido a posibles suspensiones o interrupciones. Su duración es de cinco años desde

la fecha de la extensión de la nota marginal. Excepción: Que con anterioridad se presente carta de pago de lo liquidación complementaria. Poniendo en consonancia el artículo 82 de la Ley Hipotecaria (en adelante, LH) citado en la nota de calificación del registro con el artículo 122 del Reglamento del ITP, nos llevaría a que dicha nota marginal de afección debería ser cancelada por la Registradora al haber transcurrido más de 5 años y así disponerlo el Reglamento del ITP, La Dirección General de Tributos en la consulta anteriormente citada (...) manifiesta textualmente: La afección legal no tiene plazo, pero la nota marginal si, y el plazo de caducidad de la nota es, siempre, cinco años. En algunos casos, esos cinco años serán más que suficientes para la Hacienda Pública, pues el plazo de prescripción es menor (cuatro años). En otros casos, por el contrario, los cinco años pueden ser insuficientes (ejemplo, cuando la extinción futura del usufructo o el incumplimiento de requisitos futuras de una exención a bonificación se produzca una vez transcurridos más de esos cinco años).» Es decir, la propia Dirección General de Tributos indica que la nota de afección fiscal, sea caucional o no, a este respecto se debe señalar que el artículo 5 de la Ley del ITP no hace distinción entre caucionales (*sic*) y no caucionales, tiene una duración máxima de cinco años a contar desde su extensión (...) En estos casos, hubiera sido congruente que el legislador hubiera ampliado el plazo de caducidad de la nota de afección, pero no lo ha hecho, por lo que no debe hacerlo de oficio el Registrador al redactar la nota de afección. Es decir, llegado los cinco años de vigencia, debe cancelarse por caducidad. Por lo que la afección legal seguirá produciendo sus efectos, a no ser que, después de cancelada la nota de afección, surja un tercero protegido por la fe pública registral, es decir, un adquirente oneroso que adquiera e inscriba su adquisición cuando ya no consta vigente la nata de afección legal. Por tanto, de la doctrina administrativa emanada de la Dirección General de Tributos, de la interpretación literal del artículo 5 de la Ley del ITP en consonancia con el artículo 122 del Reglamento que la desarrolla, así como de la opinión de un Registrador de la Propiedad de reconocido prestigio, se desprende que el mero transcurso de 5 años desde la extensión de la nota de afección caucional (10 de agosto de 2007) comporta su caducidad y por ende es ajustada a Derecho la solicitud de cancelación de la misma. Otra cosa es como dicen la Dirección General de Tributos y la doctrina citada que la afección legal no tenga plazo pero sí lo tiene nota marginal que es de cinco años y es un plazo de caducidad».

#### IV

La registradora desarrolla en el informe que emitió el día 29 de febrero de 2016 su escueta y exigua nota. Formó expediente, con la documentación aportada, y lo elevó a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 32, 34, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; 64, 79 y 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; 5.2 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; 5 y 122 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; 13 de la Ley 31/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, de Cataluña, y Resolución de la Dirección General de Tributos de fecha 23 de septiembre de 2009, en contestación a consulta vinculante efectuada con el número V2126-09.

1. Se trata de determinar en el presente expediente cuál sea la caducidad –y cómo ha de computarse– de la nota marginal de afección fiscal practicada en un supuesto contemplado en el artículo 13 de la Ley catalana 31/2002, de 30 de diciembre, para el caso de no cumplir con los requisitos exigidos por la citada ley para consolidar la bonificación de la cuota en el impuesto de transmisiones que provisionalmente se concedió.

2. El citado precepto establece que «1. La transmisión de la totalidad o de parte de una o más viviendas y sus anexos a una empresa a la que sean de aplicación las normas de adaptación del Plan general de contabilidad del sector inmobiliario puede disfrutar de una bonificación del 70 por 100 de la cuota del impuesto en la modalidad de transmisión patrimonial onerosa, siempre que cumpla los siguientes requisitos: a) Que incorpore esta vivienda a su activo circulante con la finalidad de venderla. b) Que su actividad principal sea la construcción de edificios, la promoción inmobiliaria o la compraventa de bienes inmuebles por cuenta propia. 2. La aplicación de esta bonificación es provisional, para lo cual solo hace falta que se haga constar en la escritura pública que la adquisición de la finca se efectúa con la finalidad de venderla a un particular para su uso como vivienda. Para la elevación a definitiva, el sujeto pasivo deberá justificar la venta posterior de la totalidad de la vivienda y sus anexos bien a una empresa que cumpla los mismos requisitos del apartado 1, o bien a una persona física para cubrir sus necesidades de alojamiento, dentro del plazo de tres años desde su adquisición. 3. Si no se produce la transmisión a que se refiere el apartado 2 dentro del período señalado o, si se produce pero no se ha efectuado a favor de los adquirentes concretos que se señalan, el sujeto pasivo debe presentar, dentro del plazo reglamentario de presentación, contado desde el día siguiente de la fecha final del plazo de tres años, o de la fecha de la venta posterior, respectivamente, una autoliquidación complementaria sin bonificación y con deducción de la cuota ingresada, con aplicación de los correspondientes intereses de demora».

Registralmente se extendió en fecha 10 de agosto de 2007 la siguiente nota marginal: «La finca de este número queda afecta al pago de la liquidación caucional del impuesto de TP y AJD que se gira provisionalmente por el importe de 13.475 euros, más intereses de demora o recargos procedentes para el caso de que no se produzca su transmisión onerosa en un plazo de 3 años desde su adquisición conforme al artículo 13 de la Ley Catalana 31/2002 de 30 de diciembre».

3. La registradora, ante la que se solicita la cancelación de la referida nota de afección fiscal por caducidad, en virtud de instancia presentada el día 15 de diciembre de 2015, deniega su cancelación porque «no se aporta documento acreditativo de haberse producido la prescripción alegada» y fundamenta su nota de calificación en los artículos 3 y 82 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento.

El recurrente argumenta que en ningún momento ha alegado prescripción sino caducidad, que son instituciones jurídicas. Y que la citada nota de afección fiscal caucional cuya cancelación se solicita trae causa de la aplicación de un concreto beneficio fiscal concedido por la ley catalana, la cual ley regula ese beneficio fiscal pero en modo alguno regula las notas de afección fiscal que hayan de practicarse registralmente, las cuales, dado que el Gobierno de la Generalitat no ha dictado ninguna normativa explícita respecto al plazo de caducidad, se rigen por lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y el artículo 122 del Reglamento que la desarrolla. Y que por tanto, la caducidad de la nota marginal se produce por el mero transcurso del plazo de cinco años desde que se practicó. Y alega en su favor la Resolución de consulta vinculante de la Dirección General de Tributos de fecha 23 de septiembre de 2009, con el número V2126-09.

4. Para la resolución del presente recurso se ha de partir de lo dispuesto en el artículo 5.2 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 septiembre, que establece que «siempre que la ley conceda una exención o reducción cuya definitiva efectividad dependa del ulterior cumplimiento por el contribuyente de cualquier requisito por aquélla exigido, la oficina liquidadora hará figurar en la nota en que el beneficio fiscal se haga constar el total importe de la liquidación que hubiere debido girarse de no mediar la exención o reducción concedida. Los Registradores de la Propiedad o Mercantiles harán constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos, cualquiera que fuese su titular, al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la ley que concedió los beneficios, los requisitos en ella exigidos para la definitiva efectividad de los mismos».

En idénticos términos se pronuncia el también artículo 5.2 del Real Decreto 828/1995, de 29 mayo, pero además añade en el número 4 del mismo artículo que «si no constasen las notas de la oficina liquidadora a que se refieren los apartados 2 y 3 precedentes, los registradores de la propiedad o mercantiles practicarán de oficio la nota marginal de afección prevista para aquellos supuestos a la vista de la correspondiente autoliquidación sellada por la oficina que la haya recibido, constando en ella el pago del tributo o la alegación de no sujeción o de la exención correspondiente, conforme a lo previsto en el artículo 122 de este Reglamento».

Y el citado artículo 122, en sus números 3 y 4, establece que «el registrador hará constar, mediante nota al margen de la inscripción, que el bien o derecho transmitido queda afecto al pago de la liquidación complementaria que, en su caso, proceda practicar. En dicha nota se expresará necesariamente el importe de lo satisfecho por la autoliquidación, salvo que se haya alegado la exención o no sujeción. La nota se extenderá de oficio, quedando sin efecto y debiendo ser cancelada cuando se presente la carta de pago de la indicada liquidación complementaria y, en todo caso, transcurridos cinco años desde la fecha en que se hubiese extendido».

5. Por lo tanto, la cuestión que se plantea es la de determinar si toda nota de afección fiscal debe ser cancelada «en todo caso» transcurridos cinco años desde su fecha, o si, por el contrario, las particulares notas de afección en garantía del cumplimiento futuro de requisitos para consolidar un beneficio fiscal tienen un plazo de caducidad mayor de esos cinco años –o al menos, subsidiariamente, si esos cinco años han de ser computados de otro modo que no sea desde la fecha de la nota de afección misma–.

Es evidente que la primera solución –que toda nota de afección caduque a los cinco años de su propia fecha– es la que resulta más respetuosa con el principio constitucional de seguridad jurídica, y por ello, más acorde la esencia de los principios registrales.

En cambio, la segunda solución supondría una mayor protección de los intereses de la gestión y recaudación tributaria, pero con una sensible merma de la seguridad jurídica que ha de proporcionar el Registro de la Propiedad, ya que, siendo la nota marginal el medio legalmente previsto para enervar la protección que en otro caso otorgaría el principio de pública registral –artículo 34 de la Ley Hipotecaria–, se produciría una brecha en el sistema si tal nota marginal tuviera una vigencia indefinida, o cuando menos incierta, o dependiente de datos, circunstancias o extremos extrarregistrales.

6. En todo caso, el debate en el presente recurso, no ha de centrarse en cuál hubiera de ser la situación normativa deseable, sino en cuál es la situación normativa vigente, a la vista de los preceptos aplicables.

Esta cuestión, aunque no fue la específicamente planteada por el consultante, sí que fue abordada por la Dirección General de Tributos en la resolución de consulta vinculante de fecha 23 de septiembre de 2009, con el número V2126-09, que el recurrente alega en su apoyo. Y aun cuando el efecto de tal vinculación queda ceñido a lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley General Tributaria y, por tanto, no se extiende a lo que haya de apreciar este Centro Directivo al resolver el presente recurso contra la calificación registral, lo cierto es que por esta Dirección General de los Registros y del Notariado sí que se comparten en gran medida los argumentos y conclusiones señalados al respecto por la Dirección General de Tributos que se reseñan a continuación.

7. Como señaló dicha Dirección General de Tributos «el artículo 66 de la Ley General Tributaria se refiere efectivamente al instituto de la prescripción, figura en la que la inacción del titular del derecho durante el plazo establecido por el legislador tiene el efecto de privarle de la posibilidad de exigir del deudor el cumplimiento de su obligación (...) Sin embargo, el supuesto contemplado en el apartado cuarto del artículo 122 del reglamento del ITP y AJD, es un claro ejemplo de caducidad, figura que, al igual que la prescripción, se compone de dos aspectos: – La no actividad o inacción del sujeto para ejercer su derecho de acción jurídica. – El plazo o término, que, sin embargo, y a diferencia de la prescripción, es un plazo rígido, no susceptible de variación. Es decir, que así como el

plazo de la prescripción puede modificarse, pues cada vez que suceda un hecho al que la ley reconozca capacidad para interrumpirla, comenzando de nuevo el computo de la prescripción, por el contrario el plazo de la caducidad se sabe con anterioridad y desde que comienza a correr cuando caducará en el caso de que el sujeto no ejercite su acción. En resumen y conforme a una doctrina civilista prácticamente unánime, la caducidad –a diferencia de lo que sucede con la prescripción– no es susceptible de interrupción o de suspensión, sino que opera de manera fatal por el mero transcurso del plazo».

También se comparte el criterio de la Dirección General de Tributos conforme al cual «el artículo 79.1 de la LGT establece la afección de los bienes adquiridos a la responsabilidad de las deudas tributarias que graven tales adquisiciones, exigiendo tan solo que la afección se establezca por ley, sin hacer referencia alguna a su constancia en el Registro». Y que «el reconocimiento legal de la afección se sanciona en diversos artículos: 79.2 de la Ley General Tributaria, 67 del Reglamento General de Recaudación y 5 del TR del ITP y AJD, estableciéndose en los tres preceptos señalados dos supuestos de excepción a la regla general de afección: – Que si se trata de bienes inmuebles, el adquirente resulte ser un tercero protegido por la fe pública registral. – En el caso de bienes muebles no inscribibles, que se justifique la adquisición de los bienes con buena fe y justo título o en establecimiento mercantil o industrial».

Y dicha Dirección General de Tributos concluye señalando, en criterio que igualmente es compartido por este centro directivo que «en los preceptos citados, 79 de la Ley General Tributaria y 67 del Reglamento General de Recaudación se establece la afección legal al pago, pero no el plazo de esa afección, porque como señala el Registrador de la Propiedad y Notario, Don Joaquín Delgado Ramos, «la afección legal no tiene plazo, pero la nota marginal sí, y el plazo de caducidad de la nota es, siempre, cinco años. En algunos casos, esos cinco años serán más que suficientes para la Hacienda pública, pues el plazo de prescripción es menor (cuatro años). En otros casos, por el contrario, los cinco años pueden ser insuficientes (ejemplo, cuando la extinción futura del usufructo o el incumplimiento de requisitos futuros de una exención o bonificación se produzca una vez transcurridos más de esos cinco años)»».

En conclusión –que también se comparte por esta Dirección General–: «(...) el plazo de la nota de afección del artículo 5 del Texto Refundido y 122 del Reglamento del Impuesto, es un plazo de caducidad. No sometido a posibles suspensiones o interrupciones. Su duración es de cinco años desde la fecha de la extensión de la nota marginal».

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación.

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, 17 de mayo de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.