

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**7668** *Resolución de 4 de julio 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 Sabadell nº 4, por la que se suspende la inscripción de una escritura de rectificación de otra de constitución de sociedad con aportación de bienes inmuebles.*

En el recurso interpuesto por don J. C. D., en nombre y representación de la Iglesia Evangélica Gran Cosecha, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Sabadell número 4, doña Enriqueta Ruiz Rolando, en la que se suspende la inscripción de una escritura de rectificación de otra de constitución de sociedad con aportación de bienes inmuebles.

#### Hechos

##### I

El día 2 de marzo de 2016, en el Registro de la Propiedad de Sabadell número 4, don J. C. D. presentó, en nombre y representación de la Iglesia Evangélica Gran Cosecha, un escrito mediante el cual solicitaba la inscripción de las escrituras que se acompañan, autorizadas por el notario de Sabadell, don José Antonio Simón Hernández, los días 30 de enero y 10 de marzo de 2015 y 28 de enero de 2016, mediante las cuales se rectifica una escritura de constitución de sociedad y aportación de bienes inmuebles autorizada el día 23 de diciembre de 2002 por el notario que fue de Castellar del Vallès, don Ricardo Manén Barceló (que se acompaña) en el sentido de que la entidad religiosa Gran Cosecha no fue socia de la entidad constituida y, por tanto, la aportación de inmuebles no fue válida, solicitando la cancelación de las inscripciones practicadas. Se aportó escritura de poder el día 8 de marzo de 2016. No consta acreditada la presentación del citado documento en la oficina liquidadora del impuesto. Resulta de la documentación presentada que las escrituras del año 2015 fueron presentadas en el Registro Mercantil y calificadas negativamente, sin que conste que se haya logrado la inscripción en dicho Registro.

##### II

Dicha documentación fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Suspensión de calificación por falta de presentación en la Agencia Tributaria de Catalunya. Datos documento: Notario: José Antonio Simón Hernández. Fechas: 30.01.2015, 10.03.2015, 28.01.2016. Protocolos nº: 177/2015, 481/2015 y 198/2016. Enriqueta Ruiz Rolando, Registradora de la Propiedad, Mercantil y de bienes Muebles de España, titular del Registro de la Propiedad número cuatro de Sabadell: De conformidad a los artículos 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria (Ley 24/2001), le notifico que se ha suspendido la calificación de los documentos presentados, por observarse en los mismos la falta de la constancia de su presentación en la Agencia Tributaria de Catalunya. Sin perjuicio de lo anterior se advierte que es preciso que dichos documentos estén previamente inscritos en el Registro Mercantil correspondiente. En base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: Primero: Presentado por Iglesia Evangélica Gran Cosecha –J. C. D.–, el día 02/03/2016, a los que les ha correspondido el número de entrada 1354, y el asiento número 1011, del tomo 74 del Libro Diario, escrito suscrito por dicho señor mediante el cual solicita la inscripción de las escrituras que se acompañan, autorizadas por el Notario de Sabadell José Antonio Simón Hernández, los días 30.01.2015, 10.03.2015, 28.01.2016; protocolos números 177/2015, 481/2015 y 198/2016, mediante las cuales se rectifica una

escritura de constitución de sociedad y aportación de bienes inmuebles autorizada el 23 de diciembre de 2002 por el Notario que fue de Castellar del Valles Ricardo Manen Barceló, número 3282 de protocolo, (que se acompaña) en el sentido de que la entidad Gran Cosecha no fue socia de la entidad constituida y por tanto la aportación de inmuebles no fue válida, solicitando la cancelación de las inscripciones practicadas. Aportada escritura de poder el 8 de los corrientes. Segundo: No consta acreditado la presentación del citado documento en la oficina liquidadora del impuesto. Tercero: Resulta de la documentación presentada que las escrituras del año 2015 fueron presentadas en el Registro Mercantil y calificadas negativamente; no constando que se haya logrado la inscripción en dicho Registro. Fundamentos de Derecho: Primero: El artículo 9 de la Constitución Española, el artículo 54 del TR de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; RD Legislativo 1/1993, de 24 septiembre; artículo 122 y 123 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; RD 828/1995, de 29 mayo; el artículo 33 de la Ley del Impuesto de Sucesiones y Donaciones L 29/1987, de 18 diciembre; los artículo 99 y 100 del Reglamento del Impuesto de Sucesiones y Donaciones; RD 1629/1991, de 8 noviembre; los artículo 18, 19, 96, 254, 255, 258 de la Ley Hipotecaria; el artículo 127 del Reglamento Hipotecario, los artículo 3 y 6 del Ce, los artículo 51, 62 y 63 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, el Decret del Govern de Catalunya de 27 de diciembre de 2006 y la Orden del Departament de Economia i Finances de la Generalitat de Catalunya de 28 de diciembre de 2006, así como la Orden del mismo Departament de Economía i Finalices de 23 de febrero de 2007, y las Resoluciones de la DGRN de 1 de marzo de 2006, 31 de enero de 2007, 28 y 29 de septiembre de 2007 y 27 de febrero de 2008; y la sentencia de fecha 27 de julio de 2008 del Juzgado de Primera Instancia 3 de Lleida, confirmada por sentencia de la Audiencia Provincial de fecha 30 de octubre de 2009, y sentencia del Juzgado de Primera Instancia 7 de León de fecha 13 de octubre de 2009. Asimismo, téngase en cuenta la reciente doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fechas 3 y 9 de marzo de 2012, 22 de mayo de 2012 («BOE» de 4 y 7 de mayo y 27 de junio de 2012), mediante las cuales se rectifica la postura del centro directivo de los últimos años y vuelve a la «doctrina clásica», recogiendo los pronunciamientos judiciales que se han producido, en el sentido de que el Registrador se limita a comunicar un efecto, que no un defecto, que se produce *ex lege*, la suspensión de la calificación, por lo que no se trata de una calificación (no puede haberla en este momento porque está suspendida por ley) que pueda ser revocada. En base a los anteriores hechos y fundamentos de derecho, he resuelto suspender la calificación de la documentación presentada hasta que se acredite el pago de los impuestos por él devengados o haberse presentado el documento ante los órganos competentes para la liquidación de dichos impuestos. Segundo: Tratándose de una operación de una sociedad mercantil que debe de inscribirse en el Registro mercantil, es necesaria la previa inscripción de las escrituras aportadas en dicho registro. A tenor de lo dispuesto en el artículo 383 del Reglamento Hipotecario, no podrá practicarse a favor de sociedad mercantil ninguna inscripción de aportación o adquisición por cualquier título de bienes inmuebles o derechos reales, sin que previamente conste haberse extendido la que corresponda en el Registro Mercantil. Una vez practicada la inscripción en el Registro de Propiedad, podrá volverse a presentar el título en el Mercantil para que, por nota al margen de la respectiva inscripción, se hagan constar las inscripciones efectuadas en aquél. Contra la presente, (...) Sabadell, dieciocho de marzo del año dos mil dieciséis.–La Registradora de la Propiedad (firma ilegible).–Fdo.: Enriqueta Ruiz Rolando. Asiento 1011, Diario: 74».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. C. D., en nombre y representación de la Iglesia Evangélica Gran Cosecha, interpuso recurso, mediante escrito de fecha 20 de abril de 2016, en el que alegó lo siguiente: «(...) Primero.–Una de las causas de la suspensión y cito literalmente: «Suspender la calificación de la documentación presentada hasta que

se acredite el pago de los impuestos por él devengados o haberse presentado el documento ante los órganos competentes para la liquidación de dichos impuestos.» A ello respondemos que con fecha 30 de marzo del 2015 se presentó a la Agencia Tributaria de Catalunya y dicha justificación se aportó al Registro de la Propiedad número 4 de Sabadell (...) Segundo.—Esta entidad religiosa está exenta de los demás impuestos (...) que la Iglesia Evangélica Gran Cosecha, es miembro de la Ferede. Tercero.—El segundo fundamento que indica el registro es el siguiente: «Tratándose de una operación de una sociedad mercantil que debe inscribirse en el Registro mercantil, es necesaria la previa inscripción de las escrituras aportadas en dicho registro. A tenor de lo dispuesto en el artículo 383 del Reglamento Hipotecario, no podrá practicarse a favor de sociedad mercantil ninguna inscripción de aportación o adquisición por cualquier título de bienes inmuebles o derechos reales, sin que previamente conste haberse extendido la que corresponda en el Registro Mercantil». La base fundamental que indica el Registro 4 de Sabadell, es que para inscribirla antes debe ser registrada en el registro Mercantil, según el artículo 383 del Reglamento Hipotecario. Pero dicho artículo no es de aplicación al presente caso, ya que se trata de una enajenación del inmueble, sin apoderamiento ni verbal ni por notario ni acta alguna, y para ello se presentaron al registro 4 el poder en que se basó dicha aportación a la sociedad, que era nulo. El artículo 206 duodécimo del Reglamento Hipotecario dice: «Procederá la cancelación de las anotaciones preventivas: Si la persona a cuyo favor estuviere constituida la anotación renunciare a la misma o al derecho garantizado.» La Editorial Amao S.L. reconoció este hecho, firmando en escritura pública tal y como lo dice en artículo 207 que dice: «La cancelación se practicará mediante la presentación del testimonio de la resolución judicial firme o mandamiento donde se ordene la cancelación, escritura pública o documento en que se acredite el hecho determinante de aquella o, en su caso, solicitud de los interesados.» Cuarto.—Por lo tanto, esta entidad religiosa nada tiene que ver con el registro mercantil, porque no fue parte de Editorial Amao, esas es una gestión que debe hacer Editorial Amao, pero esta entidad nada tienen que ver, donde se le enajenó el bien sin consentimiento, fue en el registro de la propiedad 4 de Sabadell que fue donde se inscribió a favor de la Editorial, por lo tanto al existir una escritura pública donde se anula reconociendo que no fue parte, debe ser inscrita conforme lo indica los artículos expresados y concordantes del Reglamento hipotecario. Quinto.—El someter a esta entidad a que la anulación se haga en el registro Mercantil, es someterla a un trámite que solo compete a la Editorial Amao, S.L., pero que la gestión que haga Amao, sea positiva o negativa, en nada debe afectar a esta entidad religiosa, porque no tuvo que ver nada en la aportación a esa sociedad, como se ha reconocido en escritura pública».

#### IV

Notificado el Notario autorizante, se limitó a señalar que se trataba de un problema de liquidación que en nada afectaba a la escritura autorizada.

La registradora emitió informe el día 2 de mayo de 2016 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 18.2, 254 y 255 de la Ley Hipotecaria; 17 y 18 del Código de Comercio; 2 y 54 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; 33 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones; 331 y 333 de la Ley de Sociedades de Capital; 100 del Real Decreto 1629/1991, de 8 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones; 13 de la Ley General Tributaria; 383 del Reglamento Hipotecario; 215, 252 y 258 del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Supremo de 20 de mayo de 2008 y 20 de septiembre de 2011, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de mayo de 2009, 3 de

marzo de 2010, 5 de agosto de 2013, 6 de mayo y 13 de septiembre de 2014 y 7 de enero de 2016.

1. Se dirimen en este expediente dos cuestiones: a) la imposibilidad de inscripción de los documentos sujetos pero exentos cuando no se han presentado en oficina liquidadora competente los mismos, y b) la necesidad de inscripción previa en el Registro Mercantil de una «rectificación» de una escritura de constitución de sociedad con aportación de inmuebles.

Mediante la escritura calificada, que es objeto del presente recurso, se procede a rectificar una escritura de constitución de una sociedad limitada en el sentido de que la entidad «Iglesia Evangélica Gran Cosecha» no era socia de la mercantil, ni aportó determinados inmuebles, por lo que se pretende el cambio de titularidad de dichos bienes a su favor.

2. Son numerosas las ocasiones en las que 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 a 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». Y 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».

En consecuencia, la falta de acreditación de la liquidación del Impuesto de Plusvalía supone el cierre del Registro (salvo en lo relativo a la práctica del asiento de presentación) y la suspensión de la calificación del documento.

3. La doctrina mantenida por este Centro Directivo ha establecido que el registrador, ante cualquier operación jurídica cuya registración se solicite, no solo 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 solo 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 (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 –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, 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.

4. En el expediente recurrido la registradora suspende la calificación, pero advierte de un defecto, lo cual es posible y admisible en aras de una mayor brevedad procesal.

En cuanto a la necesidad de la previa inscripción en el Registro Mercantil derivada del artículo 383 del Reglamento Hipotecario de una escritura de «subsanción de errores» que implica que determinados bienes inmuebles que fueron aportados en la constitución de una sociedad limitada, pasen a ser de nuevo de titularidad de la Iglesia Evangélica Gran Cosecha, por no haber sido socia de la mercantil, ni haber aportado dichos inmuebles, lo que supone evidentemente una despatrimonialización de la indicada mercantil, es necesaria dicha previa inscripción en el Registro Mercantil, tanto porque así se deduce de la interpretación del citado artículo, cuanto porque de no exigirlo se produciría una grave discordancia entre los Registros de la Propiedad y Mercantil, publicando un Registro una transmisión dominical a favor de la Iglesia Evangélica gran cosecha y el otro la permanencia como socio de la sociedad de la que ya no realizó aportación alguna. Ello implicaría también una ficción en el capital social muy perjudicial para la confianza de los terceros en los asientos del Registro Mercantil.

5. Debe tenerse también en cuenta este Centro Directivo en Resolución de 9 de enero de 2013, dijo que «la protección de los acreedores en la sociedades de responsabilidad limitada es distinta pero no inexistente: produciendo el acuerdo de reducción de capital por restitución de aportaciones la responsabilidad solidaria de los socios, entre sí y con la sociedad, y por tanto una alteración en los derechos de los acreedores (art. 331.1 de la Ley de Sociedades de Capital e incluso, si así lo disponen los estatutos, un derecho de oposición ex art. 333), la aplicación de los principios de legalidad, seguridad jurídica y veracidad imponen que no pueda acceder al Registro de la Propiedad un acuerdo de reducción que previamente no haya pasado el tamiz de la calificación del registrador Mercantil (único competente para hacerlo, arts. 17 y 18 del Código de Comercio) a efectos de verificar su legalidad y regularidad y que subsiguientemente sea objeto de la oportuna publicidad (artículo 319 de la Ley de Sociedades de Capital)».

Por cuanto antecede, 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, 4 de julio de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.