

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2824 *Resolución de 2 de febrero de 2022, 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 Santa Lucía de Tirajana, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don A., don Z. H. y don O. S. E., como administradores mancomunados de la sociedad «Sánchez Espino Gestión Económica, S.L.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Santa Lucía de Tirajana, don Javier Angulo Rodríguez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 10 de agosto de 2021 por el notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Alberto Blanco Pulleiro, con el número 2.206 de protocolo, se procedió a la compraventa de participaciones en ejecución de un acuerdo de separación y dación en pago de deuda entre dos entidades, y en el que se señalaba como requisitos tributarios para la inscripción en el Registro de la Propiedad lo siguiente: «la previa presentación de la declaración del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. A estos efectos, la parte adquirente me requiere para que remita al Ayuntamiento de la Villa de Ingenio, copia simple de esta escritura, con el valor de la comunicación a que se refiere el artículo 110-6-b de la Ley Reguladora de Haciendas Locales».

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Santa Lucía de Tirajana, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 9841 del año: 2.021.
Asiento N.º: 2.482 Diario: 137.
Presentado el 13/10/2021 a las 15:01.
Presentante: Asefco Consulting SL.
Interesados: Construcciones Zenón Sánchez Pérez SL, Sánchez Espino Gestión Económica SL.

Naturaleza: Escritura pública.

Objeto: dación en pago.

Protocolo N.º: 2206/2021 de 10/08/2021.

Notario: Alberto Blanco Pulleiro, Las Palmas de Gran Canaria.

El registrador, que suscribe, previo el consiguiente examen y calificación de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de Reglamento Hipotecario, y conforme a lo siguiente:

Hechos.

Han sido presentados en este Registro los documentos anteriormente relacionados tendentes a: compraventa de participaciones sociales en ejecución de un acuerdo de separación y dación en pago de deuda.

Fundamentos de Derecho.

– No se acredita la presentación a liquidación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (plusvalía municipal) o la comunicación a que se refiere el art. 110.6 TRLRHL, al correspondiente Ayuntamiento de Ingenio donde radican las fincas, a los efectos de levantar el cierre registral previsto en el art. 254.5 LH.

Resuelvo.

Suspender el documento presentado por los motivos dichos.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 322 de la Ley Hipotecaria, pongo en su conocimiento la nota de calificación del referido documento.

No se ha tomado anotación de suspensión por no haber sido solicitada.

Esta nota, puede ser (...) Santa Lucía de Tirajana a veintiuno de octubre del año dos mil veintiuno. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Javier Angulo Rodríguez registrador/a de Registro Propiedad de Santa Lucía de Tirajana a día veintiuno de octubre del año dos mil veintiuno.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A., don Z. H. y don O. S. E., como administradores mancomunados de la sociedad «Sánchez Espino Gestión Económica, S.L.», interpusieron recurso el día 17 de noviembre de 2021 en virtud de escrito y en el que, resumidamente, señalaban lo siguiente:

«En la mencionada escritura de compraventa de participaciones sociales en ejecución de un acuerdo de separación y dación en pago de deuda, en su exponendo II, punto séptimo, b.2) recoge textualmente:

“b.2)... La previa presentación de la declaración del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. A estos efectos, la parte adquirente me requiere para que remita al Ayuntamiento de la Villa de Ingenio, copia simple de esta escritura, con el valor de la comunicación que se refiere el artículo 110-6-b de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.”

No obstante, con fecha 3 de noviembre de 2021, se publica en la página web del Tribunal Constitucional sentencia de 26 de octubre de 2021, que resuelve la cuestión de la inconstitucionalidad número 4433-2020, en la que se declara la inconstitucionalidad y nulidad de los artículos 107.1, segundo párrafo, 107.2.a) y 107.4 del TRLHL por contravenir injustificadamente el principio de capacidad económica como criterio de la imposición.

La declaración de inconstitucionalidad y nulidad de los artículos mencionados supone su expulsión del ordenamiento jurídico, dejando un vacío normativo sobre la determinación de la base imponible que impide que impide [sic] la liquidación, comprobación, recaudación y revisión de este tributo local y, por tanto, su exigibilidad.

Por lo tanto, al no estar la sociedad obligada a presentar la plusvalía, queda nula la causa de suspensión por la que no se realizó el registro de los inmuebles.»

IV

El registrador de la Propiedad suscribió informe el día 2 de diciembre de 2021 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; la Sentencia del Tribunal Constitucional de 26 de octubre de 2021, 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, 7 de enero de 2016, 3 de abril de 2018 y 9 de enero de 2020.

1. La presente Resolución tiene por objeto una escritura de compraventa de una finca en relación con la exigencia de la previa presentación en el ayuntamiento para la liquidación del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Son hechos que deben tenerse en cuenta para la resolución de este expediente los siguientes:

– En escritura autorizada el día 10 de agosto de 2021 por el notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Alberto Blanco Pulleiro, número 2.206 de protocolo, se procede a la compraventa de participaciones en ejecución de un acuerdo de separación y dación en pago de deuda entre dos entidades.

– En dicha escritura consta, en el apartado de «advertencias legales (...) b.) Requisitos tributarios para la inscripción en el Registro de la Propiedad»: «b.2) La previa presentación de la declaración del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. A estos efectos, la parte adquirente me requiere para que remita al Ayuntamiento de la Villa de Ingenio, copia simple de esta escritura, con el valor de la comunicación a que se refiere el artículo 110-6-b de la Ley Reguladora de Haciendas Locales».

El registrador suspende la inscripción del documento por no acreditarse la presentación a liquidación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía municipal) o la comunicación a que se refiere el artículo 110.6 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, al correspondiente Ayuntamiento de Ingenio donde radican las fincas, a los efectos de levantar el cierre registral previsto en el artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria.

Los recurrentes alegan que la declaración de inconstitucionalidad y nulidad de determinados artículos de la Ley Reguladora de Haciendas Locales supone su expulsión del ordenamiento jurídico, dejando un vacío normativo sobre la determinación de la base imponible que impide la liquidación, comprobación, recaudación y revisión de este tributo local y, por tanto, su exigibilidad.

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 sobre 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 establecieren 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 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 (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, 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 supuesto de este expediente, los recurrentes alegan que la declaración de inconstitucionalidad y nulidad de los artículos de la Ley Reguladora de Haciendas Locales supone su expulsión del ordenamiento jurídico, dejando un vacío normativo sobre la determinación de la base imponible que impide la liquidación, comprobación, recaudación y revisión de este tributo local y, por tanto, su exigibilidad.

El recurso no puede prosperar.

Debe tenerse en cuenta que lo declarado nulo por la Sentencia es el sistema de cálculo de la base imponible del Impuesto, pero no el Impuesto mismo, por lo que las demás cuestiones relativas al mismo deben considerarse subsistentes y, en especial, la necesidad de asegurarse de que las administraciones correspondientes sigan teniendo la información de los hechos imposables generadores del Impuesto que se sigan produciendo. Esto unido a que sigue plenamente vigente el artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria, permite concluir que la actuación de los registradores debe seguir siendo la misma que ha venido siendo hasta la fecha.

En consecuencia, para todas las operaciones anteriores y posteriores a la Sentencia, para abrir el Registro, debe exigirse la documentación prevista en la norma, sin perjuicio del derecho que asiste a todos los contribuyentes de alegar la no sujeción o instar ulteriormente una impugnación tributaria.

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

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, 2 de febrero de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.