

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14054 *Resolución de 18 de junio de 2025, 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 Madrid n.º 4, por la que se suspende la calificación de una escritura de manifestación, de aceptación y adjudicación de herencias.*

En el recurso interpuesto por don A. J. M. C. y doña M. P. y don A. R. P. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 4, don Francisco Javier Gómez Gené, por la que se suspende la calificación de una escritura de manifestación, de aceptación y adjudicación de herencias.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 11 de noviembre de 2024 por don Juan Francisco Jiménez Martín, notario de Zamora, con el número 3.000 de protocolo, se solicitó la inscripción de varias fincas en el Registro de la Propiedad de Madrid número 4.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Notario Autorizante: Juan Francisco Jiménez Martín.

Población: Zamora.

N.º de Protocolo: 3000/2024.

Número de entrada: 1203/2025.

Número de asiento: 555 Número de diario: 2025.

Hechos.

Primero: Con fecha 5 de febrero de 2025 se presenta una escritura de “manifestación, de aceptación y adjudicación de herencias” otorgada el once de noviembre del año dos mil veinticuatro, por la que por fallecimiento de don A. R. N. y doña F. P. G., se adjudica a A. R. P. y M. P. R. P. la finca 24644, en la forma y proporción que consta en la misma.

Segundo: En cuanto al documento y la citada finca, que es el piso (...) de Madrid, en la documentación presentada no se acredita haber sido presentado en la oficina liquidadora competente, para la liquidación del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Fundamentos de Derecho.

Primero: Artículos 18 y 254.5 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, y artículos 8, 27 y 33 de la vigente Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Sexta de la Ley 22/2006 de 4 de julio, del Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid, que dispone que “El Registro de la

Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por este Impuesto en el Ayuntamiento de Madrid, sin que previamente se acredite haber presentado, tal y como se establece a continuación alguno de los siguientes documentos:

1. El ejemplar original de la “autoliquidación” con número de la presentación electrónica en el Ayuntamiento.
2. El ejemplar de la “autoliquidación” con número de presentación electrónica en el Ayuntamiento y con solicitud, en su caso, de aplazamiento o fraccionamiento de la deuda tributaria devengada.
3. La “declaración tributaria” con número de presentación electrónica en el Ayuntamiento, alegando la exención, prescripción o no sujeción al pago del impuesto.
4. La “declaración tributaria” con número de presentación electrónica en el Ayuntamiento, en que se alegare la no sujeción por la inexistencia de incremento de valor de los terrenos, teniendo en cuenta la diferencia entre los valores de dichos terrenos en las fechas de transmisión y adquisición. En estos casos debe acreditarse (indicación electrónica de aportación de documentos) la aportación de los títulos que documenten la transmisión y la adquisición.
5. La “carta de pago” del impuesto si en la misma consta los datos de la escritura y las fincas a las que afecte.

Segundo: Y el artículo 255 de la Ley Hipotecaria dispone:

“No obstante lo previsto en el artículo anterior podrá extenderse el asiento de presentación antes de que se verifique el pago del impuesto, mas, en tal caso, se suspenderá la calificación y la inscripción u operación solicitada y se devolverá el título al presentante a fin de que satisfaga dicho impuesto.”

Así pues, conforme a lo dispuesto literalmente por dicho artículo, la falta de acreditación del pago de los impuestos que devengue el acto cuya inscripción se solicita, implica la falta de un requisito previo que trae como consecuencia el que se ordene al registrador que suspenda la calificación del documento presentado. Lo cual es perfectamente coherente con la legislación fiscal que establece una completa inadmisión del documento en los registros. A cuya completa inadmisión la legislación hipotecaria, a la que la fiscal se remite, establece la única matización de poderse practicar el asiento de presentación. Pero quedando vedada al Registrador cualquier otra operación y, en primer lugar la de calificar el documento, hasta que no se hayan cumplido las obligaciones fiscales.

Tercero: La suspensión de la calificación prevenida en el artículo 255 de la Ley Hipotecaria no implica en absoluto una calificación parcial del documento, la cual está vedada al Registrador por los artículos 258-5 de la Ley Hipotecaria y 127 del Reglamento Hipotecario, sino que se trata de una efectiva “suspensión de la calificación” que el Registrador realiza vinculado por lo que dispone literalmente el texto legal.

Cuarto: No modifica el carácter de la presente nota de suspensión de la calificación, el que se señalen al final de la misma los recursos que contra ella caben. Recursos que no pueden dejar de existir y de especificarse en la nota del Registrador, pues de otro modo quedarían indefensos el presentante y el interesado en la inscripción. Y habida cuenta que no están previsto los recursos que caben contra la nota de suspensión de la calificación prevista por el artículo 255 de la Ley Hipotecaria, parece que, por el criterio de analogía debe darse a los interesados acceso a los mismos recursos que tendrían en caso de recurrir contra una nota de calificación. Pero no a las mismas garantías, por cuanto no es posible la anotación preventiva del artículo 96 de la Ley Hipotecaria que está vedada por los artículos 122 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones y 100 del Reglamento del Impuesto de Sucesiones.

Y, no tratándose de nota de calificación sino de suspensión de la calificación, no cabe instar calificación sustitutoria. Puesto que no ha habido calificación.

Por todo lo cual, y en base a los anteriores hechos y fundamentos de derecho,

He resuelto

Suspender la calificación del título presentado.
Las calificaciones negativas del Registrador (...)

El Registrador. Francisco Javier Gómez Jené Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Francisco Javier Gómez Jené registrador/a titular de Registro de la Propiedad número cuatro de Madrid a día diecinueve de febrero del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. J. M. C. y doña M. P. y don A. R. P. interpusieron recurso el día 24 de marzo de 2025 en virtud de escrito en el que señalaban lo siguiente:

«Con relación a la resolución de fecha 19 de marzo de 2025 del Registrador de la Propiedad de referencia mediante la cual impide la inscripción de la vivienda por no cumplir con los requisitos establecidos en la norma reguladora del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Con carácter previo hay que indicar que en su momento se dio traslado al Ayuntamiento de Madrid del encargo de la formalización del impuesto que ahora impide la inscripción. Dicha petición se adjuntó al resto de la documentación al solicitar la inscripción ante el Registro número 4 de la Propiedad de Madrid.

Indicar que los motivos que se esgrimen son contrarios al derecho de los ciudadanos, en el sentido de que no tienen obligación del cálculo del impuesto ni a la elaboración de los formularios necesarios para el pago del impuesto, puesto que tiene derecho a dar traslado de la documentación objeto del impuesto y que sea el propio Ayuntamiento el que realice las oportunas liquidaciones.

Este es el motivo por el cual el traslado de esta parte al Ayuntamiento en el que se encuentra la vivienda es suficiente para que el Registrador permita el apunte registral el cambio de titularidad, puesto que cumple con su obligación de saber que el trámite se está llevando a cabo y es la relación entre el Ayuntamiento y el ciudadano la que deben llevar su curso de manera independiente.

Por todo ello solicita sea admitido el presente recurso postestativo [sic] y se inscriba la vivienda a nombre de los herederos en los términos establecidos en las escrituras de aceptación de la herencia.»

IV

El registrador de la Propiedad suscribió informe el día 4 de abril de 2025 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria; 118, 119, 120 128 y 129 de la Ley 58/2003, de 17 diciembre, General Tributaria; 106 a 110 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; 54.1 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; la disposición adicional sexta de la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid; los artículos 24 a 28 y 33 de la Ordenanza sobre el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana de la ciudad de Madrid, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de junio, 28 de agosto, 15

de noviembre y 7 de diciembre de 2013, 30 de enero, 11 de junio, 10 de octubre y 27 de noviembre de 2014, 6 de mayo y 9 de diciembre de 2015, 11 de abril y 4 de julio de 2016, 20 de octubre y 27 de noviembre de 2017 y 13 de marzo de 2019.

1. Es objeto de este recurso resolver acerca de la posibilidad de acceder al Registro de la Propiedad, a los efectos de su calificación y en su caso despacho e inscripción, de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia en unión de un comprobante de la comunicación de dicho título al Ayuntamiento de Madrid, con la finalidad de tenerse por cumplido el levantamiento del cierre registral previsto en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria.

2. El artículo 254 de la Ley Hipotecaria establece que: «1. 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», y más específicamente en el ámbito del Impuesto sobre el Incremento de Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana -el comúnmente conocido como Impuesto de Plusvalía Municipal-, en su apartado quinto «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».

Debe recordarse que este el apartado quinto fue introducido en la modificación operada en la Ley Hipotecaria por la disposición final cuarta de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y que para el caso de la ciudad de Madrid, de manera anterior en el tiempo, había sido instaurada la misma exigencia legal por la disposición adicional sexta de la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid al señalar que «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 en el Ayuntamiento de Madrid, sin que se acredite previamente, de acuerdo con lo que se establezca reglamentariamente, haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la correspondiente declaración o comunicación».

En una interpretación ya consolidada de estos preceptos este Centro Directivo ha venido a afirmar (vid. la Resolución de 27 de noviembre de 2017, a modo de ejemplo) que para poder practicar en el Registro de la Propiedad la inscripción correspondiente de cualquier 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 deberá acreditarse 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 de Haciendas Locales.

3. Resulta igualmente reseñable que esta figura impositiva resulta de exacción voluntaria a juicio del titular de la potestad, es decir la entidad local en cada caso, tal y como se señala en el artículo 110.4 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, previendo que serán los propios Ayuntamientos los que reglamentariamente podrán regular la existencia y las circunstancias -subjetivas y objetivas- determinantes del impuesto en cuestión.

En este sentido, el Ayuntamiento de Madrid ha aprobado la correspondiente Ordenanza Fiscal estableciendo como obligatorio el sistema de autoliquidación por el sujeto pasivo (vid. artículo 24.1 de la Ordenanza).

No obstante, este carácter obligatorio, la misma Ordenanza permite presentar declaración ante la Administración Tributaria Municipal cuando el sujeto pasivo considere que la transmisión deba declararse exenta, prescrita o no sujeta (artículo 26 de la Ordenanza). Esta declaración deberá cumplir los mismos requisitos y acompañar la misma documentación que exige el artículo 25 para el caso de autoliquidación, además

de la pertinente en que fundamente su pretensión. Con independencia de ello, tienen obligación de comunicar al Ayuntamiento la realización del hecho imponible, aunque no sean sujetos pasivos, el donante en los supuestos de transmisión a título lucrativo «inter vivos», y el adquirente en los supuestos de transmisión onerosa.

También se preocupa la Ordenanza de detallar cómo debe entenderse acreditado el cumplimiento de las obligaciones tributarias derivadas de este impuesto para evitar el cierre del Registro.

Así, el Capítulo IX, «Cierre Registral», artículo 33, «1. De conformidad con lo establecido en la disposición adicional sexta de la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid, el Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por este impuesto en el Ayuntamiento de Madrid sin que se acredite previamente haber presentado, tal y como se establece a continuación, alguno de los siguientes documentos: a) El ejemplar original de la autoliquidación con la validación bancaria del ingreso. b) La declaración tributaria debidamente sellada en las oficinas municipales. c) La comunicación a que se refiere el artículo 27 de la presente ordenanza, que podrá realizar directamente en las oficinas del Registro de la Propiedad en impreso a tal efecto. 2. En el Registro de la Propiedad se archivará una copia de la autoliquidación o declaración presentada y, además, en los supuestos en los que el documento presentado sea de comunicación, otra copia será remitida por el Registro al Ayuntamiento, utilizando para ello, siempre que sea posible, medios telemáticos. La copia archivada podrá serlo en papel o digital».

4. Admitida la posibilidad de presentar declaración tributaria al objeto de levantar el cierre registral, queda por determinar si es suficiente con presentar desde cualquier oficina prevista en el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o si debe constar la recepción o presentación en las oficinas municipales.

En este sentido, el artículo 33 de la Ordenanza municipal de Madrid exige para que el registrador pueda practicar la inscripción del documento, que se presente «(...) b) la declaración tributaria debidamente sellada en las oficinas municipales».

Sin embargo, la Administración Municipal admite como tales las declaraciones tributarias presentadas de acuerdo con las normas de procedimiento administrativo común. En este sentido, el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones, dispone que: «4. Los documentos que los interesados dirijan a los órganos de las Administraciones Públicas podrán presentarse: a) En el registro electrónico de la Administración u Organismo al que se dirijan, así como en los restantes registros electrónicos de cualquiera de los sujetos a los que se refiere el artículo 2.1. b) En las oficinas de Correos, en la forma que reglamentariamente se establezca. c) En las representaciones diplomáticas u oficinas consulares de España en el extranjero. d) En las oficinas de asistencia en materia de registros. e) En cualquier otro que establezcan las disposiciones vigentes. Los registros electrónicos de todas y cada una de las Administraciones, deberán ser plenamente interoperables, de modo que se garantice su compatibilidad informática e interconexión, así como la transmisión telemática de los asientos registrales y de los documentos que se presenten en cualquiera de los registros».

5. El supuesto planteado consiste en una escritura de aceptación y adjudicación hereditaria, por lo que el presentante e interesado en la inscripción resulta ser el sujeto pasivo del Impuesto.

La cuestión se centra en determinar si la declaración que acompaña a la escritura pública es suficiente para acreditar la presentación de la declaración ante la Administración Tributaria competente y la respuesta es forzosamente negativa.

Como afirmara esta Dirección General en el supuesto de la Resoluciones de 3 de junio y 7 de diciembre de 2013, los envíos aceptados por el operador al que se encomienda la prestación del Servicio Postal Universal, siguiendo las formalidades previstas, se considerarán debidamente presentados, a los efectos previstos en el

artículo 38 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y en su normativa de desarrollo, de conformidad con el artículo 31 del Real Decreto 1829/1999, de 3 de diciembre, que desarrolla la normativa contenida en la Ley 24/1998, de 13 de julio, de Servicio Postal Universal y Liberalización de Servicios Postales. La presentación de un documento en cualquiera de las oficinas de Correos equivale, en beneficio del presentante, a la presentación en el registro de entrada de la administración de destino.

En el presente caso no se acredita ante el registrador la existencia de la declaración dirigida a la Administración competente y su presentación en Oficina de Correos por sello de imposición del que resulta la identificación de la Oficina y la fecha sino un documento presentado en Correos donde se limita a señalar «a los efectos de liquidación del impuesto de plusvalía adjunto remito escrituras de adquisición y de transmisión», sin que sea posible afirmar que procede el levantamiento del cierre registral y el despacho ordinario del documento presentado al no haber sido posible la identificación del documento presentado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 18 de junio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.