

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2236 *Resolución de 6 de febrero de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Inca n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de donación.*

En el recurso interpuesto por don Jesús María Morote Mendoza, notario de Palma de Mallorca, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Inca número 2, doña María Alicia Echevarría Pérez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de donación.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Palma de Mallorca, don Jesús María Morote Mendoza, el día 13 de mayo de 2014, número de protocolo 485, doña F. R. S. donó a sus nietos, don Jaime Víctor y doña Francisca Victoria B. R., junto con otros bienes muebles, determinados bienes inmuebles entre los que se encuentra la nuda propiedad de la mitad indivisa de una pieza de tierra cultivo y viña, con árboles frutales, algarrobos e higueras, comprensivas también de una casa, finca registral número 2.098 del término municipal de Binissalem. En la escritura se hace constar, en el apartado de la escritura relativo a la plusvalía municipal, lo siguiente: «A los efectos de levantar el cierre registral previsto en el artículo 254-5 de la Ley Hipotecaria mientras no se acredite el pago o presentación del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, la parte adquirente me requiere para que remita al Ayuntamiento correspondiente copia simple de esta escritura, con el valor de la comunicación a que se refiere el artículo 10-6-b de la Ley reguladora de las Haciendas Locales». Y también se encuentra practicada una diligencia notarial en la que se refiere lo siguiente: «Justificante de comunicación A las 11:03 del día 14/07/2014 he comunicado a Agencia Tributaria de las Illes Balears (ATIB) la escritura número 485 de 2014 y he puesto a su disposición una copia electrónica de la referida escritura. A través de su servidor (sistemas informáticos acreditativos autoritativos) ha remitido un justificante electrónico de recepción el 14/07/2014 a las 11:06 con el siguiente código de comunicación: (...) La comunicación se ha realizado para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 110.6 letra b) del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, que aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales y al párrafo 5 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, añadido por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre de 2012, publicada en el "BOE" número 312 del viernes 28 de diciembre de 2012. Y en el marco del convenio suscrito entre el Consejo General del Notariado y la Federación Española de Municipios y Provincias. Documento generado el 14/07/2014 a las 12:15».

Junto a la escritura consta un escrito firmado por el notario autorizante actuando en representación de don Jaime Víctor B. R. y dirigido al Ayuntamiento de Binissalem, Área de Tributos. En dicho escrito, el notario expone que el Registro de la Propiedad de Inca número 2 exige para practicar la inscripción de una donación la presentación de una liquidación por el Impuesto sobre el Incremento de valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana pese a tratarse de una finca rústica; que, intentada la presentación de dicha declaración por el procedimiento establecido, el sistema no lo admite, como es lógico dado que la referencia catastral es de una finca rústica y el impuesto grava solamente bienes de naturaleza urbana, y que, no obstante lo anterior y a los efectos de permitir la inscripción pese a tratarse de un hecho no sujeto, comunica al Ayuntamiento la adquisición de la finca rústica adjuntando copia simple de la escritura. Consta en el escrito sello de imposición en una Oficina de Correos de Palma de Mallorca en fecha 17 de octubre de 2014.

II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Inca número dos Presentada nuevamente la escritura autorizada en Palma de Mallorca el 13 de mayo de 2014 por el Notario Jesús María Morote Mendoza, número 485 de protocolo, en unión de una diligencia otorgada el día catorce de julio de dos mil catorce, ante el citado Notario de Palma, en la que se inserta el justificante de comunicación de la plusvalía, ahora acompañada de una comunicación de fecha dieciséis de octubre de dos mil catorce extendida por el Notario de Palma don Jesús María Morote Mendoza, dirigida al Ayuntamiento de Binissalem, que motivó el asiento 787 del Diario 71, y en vista de los libros del Registro, con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el Registrador ha decidido suspender nuevamente la calificación por adolecer de los siguientes defectos, ya resueltos por la Resolución de la DGRN de 10 de octubre de 2014, dictada en este caso, en base a los siguientes: Hechos: Se vuelve a presentar la escritura de donación, acompañada de una comunicación extendida por el Notario de Palma don Jesús María Morote Mendoza actuando en nombre y representación de don Jaime Víctor B. R., de fecha dieciséis de octubre de dos mil catorce, dirigida al Ayuntamiento de Binissalem, por correo ordinario, para hacer constar la formalización de la citada escritura a los efectos del Pago del Impuesto de Plusvalía. Habiendo sido objeto de recurso ante la DGRN por el mismo defecto apuntado ya en la anterior nota de calificación, no puede considerarse subsanado, persistiendo la causa que impide levantar el cierre registral, esto es, que se trata de una transmisión a título lucrativo y que en este caso no cabe la comunicación del adquirente para levantar el cierre registral, sino que es imprescindible la presentación, junto con la escritura, de la autoliquidación correspondiente autorizado en el Ayuntamiento. Por lo tanto, se reitera la anterior nota de calificación, al haber desestimado el Recurso la Dirección General de los Registros y del Notariado y confirmar la nota de calificación. Fundamentos de Derecho 1.–El art. 254.5 LH (tras la redacción dada por la ley 16/2012, de 27 de diciembre) establece 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 del Incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, sin que se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o 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, aprobada por el RD Legislativo 2/2004, de 5 de marzo. De la interpretación teleológica y contextual del párrafo, se deduce la suspensión de la calificación, a semejanza del párrafo primero del mismo artículo. Doy por reproducida la anterior nota de calificación que ya fue objeto de recurso y resultó a favor de este registrador. 2.–Resolución de 10 de octubre de 2014. La presente calificación podrá (...) Inca a veintinueve de octubre del año dos mil catorce. Este documento ha sido firmado digitalmente por la registradora: doña María Alicia Echevarría Pérez con firma electrónica reconocida».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Jesús María Morote Mendoza, como notario autorizante, interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 11 de noviembre de 2014, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Que la nota de defectos se basa en una defectuosa interpretación de la Resolución que se cita de 10 de octubre de 2014, que era de escasa claridad. De acuerdo a la doctrina de dicha Resolución, no basta en las transmisiones a título lucrativo la comunicación a que se refiere el artículo 110.6.b de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, sino que es imprescindible acreditar «la liquidación o autoliquidación del Impuesto». Pero es que el propio artículo 254 de la Ley Hipotecaria habla de acreditar la autoliquidación, la declaración o la comunicación, por lo que la Resolución ha omitido uno de los medios previstos en la propia Ley. Desechando la comunicación del artículo 110.6.b de la Ley Reguladora de Haciendas Locales cabe presentar, según la Ley Hipotecaria, la autoliquidación o bien la declaración, lo que

dependerá del sistema de gestión establecido por cada Ayuntamiento; Que el Ayuntamiento de Binissalem no tiene establecida la modalidad de autoliquidación, por lo que se ha procedido a la declaración del hecho imposible con el valor del artículo 119 de la Ley General Tributaria, y Que la declaración se ha hecho por correo con sello sobre la comunicación de la Oficina de Correos, de conformidad con los artículos 38 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y 31 del Real Decreto 1829/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regula la prestación de los servicios postales, en desarrollo de lo establecido en la Ley 24/1998, de 13 de julio, del Servicio Postal Universal y de Liberalización de los Servicios Postales, por lo que tiene todos los efectos de una comunicación formal y, en consecuencia, los propios de una declaración tributaria.

IV

La registradora, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 18 de noviembre de 2014, ratificándose en su calificación, 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; 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 y 30 de enero, 11 de junio, 10 de octubre y 27 de noviembre de 2014.

1. Presentada en su día una escritura pública de donación de inmueble en el Registro de la Propiedad y suspendida su calificación por aplicación de la previsión de los párrafos primero y quinto del artículo 254 de la Ley Hipotecaria (relativa esta última al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana), el notario autorizante recurrió ante esta Dirección General dando lugar a la Resolución de contenido desestimatorio de fecha 10 de octubre de 2014.

Nuevamente presentada junto con un documento sellado por la Oficina de Correos en el que el notario autorizante, en representación del adquirente, comunica al Ayuntamiento la adquisición del inmueble y al que se acompaña copia simple, es nuevamente objeto de calificación negativa. La registradora sostiene que dicha comunicación no sufre la necesaria autoliquidación del impuesto cuya presentación se haya justificado ante el Ayuntamiento. El notario recurrente sostiene lo contrario.

2. En los supuestos de transmisión de bienes inmuebles y como ya pusiera de relieve esta Dirección General (vid. Resolución de 28 de agosto de 2013 y posteriores citadas en los «Vistos»), desde la modificación del artículo 254 de la Ley Hipotecaria llevada a cabo por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, para poder practicar la inscripción en el Registro de la Propiedad se precisará la justificación de haber presentado la autoliquidación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana o la declaración del mismo o la comunicación que el adquirente debe hacer al Ayuntamiento, aun no siendo sujeto pasivo (artículo 110 del texto refundido de la Ley de Haciendas Locales).

Dejando de lado este último supuesto por no ser de aplicación a lo que ahora interesa, transmisión inter vivos a título lucrativo (vid. la Resolución de 10 de octubre de 2014), el levantamiento del cierre registral previsto en el apartado primero del artículo 254 de la Ley Hipotecaria exige, en el supuesto de su apartado quinto, la justificación ante el registrador bien de que se ha presentado la oportuna autoliquidación bien de que se ha presentado la oportuna declaración del hecho imponible ante la administración tributaria competente.

Justificado por cualquiera de tales medios la iniciación del procedimiento de gestión tributaria del Impuesto sobre el Incremento de Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana (artículo 118 de la Ley General Tributaria), el legislador ha considerado suficiente su acreditación para el levantamiento del cierre registral previsto en el apartado primero del artículo 254 de la Ley Hipotecaria por considerar que las vicisitudes posteriores del procedimiento tributario no deben afectar al procedimiento de inscripción en el Registro.

No basta sin embargo acreditar la mera remisión de un documento de autoliquidación o de declaración sino que es preciso, como resulta de la dicción del propio artículo 254.5, que la acreditación comprenda el hecho de la recepción por la Administración Tributaria competente (vid. Resolución de 3 de marzo de 2012, entre otras, en relación con los artículos 119 y 120 de la Ley General Tributaria).

3. En el expediente que da lugar a la presente consta que el sujeto obligado al pago del impuesto ha iniciado el procedimiento de gestión tributaria mediante declaración del hecho imponible dirigida a la administración competente. No resulta de expediente circunstancia alguna que permita afirmar que la Administración haya establecido como único medio de iniciación del procedimiento de gestión del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana el sistema de autoliquidación (vid. artículo 110 de la Ley de Haciendas Locales).

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 positiva. 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.

Acreditada ante la registradora 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 no cabe sino afirmar que procede el levantamiento del cierre registral y el despacho ordinario del documento presentado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 6 de febrero de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.