

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**11373** *Resolución de 7 de septiembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Talavera de la Reina n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de disolución de comunidad.*

En el recurso interpuesto por doña F. R. C. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Talavera de la Reina número 2, don Luis Manuel Benavides Parra, por la que se suspende la inscripción de una escritura de disolución de comunidad.

#### Hechos

##### I

En escritura autorizada ante la notaria de Alcorcón, doña María del Carmen Ruiz de Adana Jurado, el día 6 de febrero de 2017, número 211 de protocolo, se disolvió la comunidad existente sobre la finca registral número 6.702 del Registro de la Propiedad de Talavera de la Reina número 2 y otra más, entre doña P. G. F., titular de un 75%, y doña F. R. C., titular del 25% de dicha finca.

##### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Talavera de la Reina número, de fue objeto de la siguiente nota de calificación: «El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 del Reglamento Hipotecario, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: Datos de presentación: Asiento/Diario: 1251/41. Fecha entrada:14/03/2017. Entrada:472. Presentante: Jenasa. Datos del documento: Documento: Escritura de extinción de condominio. Adquirente: P. G. F. Notario: María del Carmen Ruiz de Adana Jurado. Fecha: 06/02/2017. Protocolo: 211/2017. Observaciones: Se acredita la presentación y autoliquidación del impuesto devengado a los efectos del artículo 254 de la Ley Hipotecaria. Defectos y fundamentos de Derecho: Que calificado el documento presentado, no procede acceder a la práctica de los asientos solicitados por advertirse los siguientes defectos: 1. Según resulta de los asientos de este Registro de la propiedad relativos a la finca registral 6702 del término municipal de Cazalegas (CRU 45016000651039), sita en la calle (...) Al margen de la inscripción 3.<sup>a</sup>, consta que no podrá ser transmitida en el plazo de cinco años sin que el donatario acredite el previo pago del Impuesto de Donaciones dejado de ingresar por aplicación de la bonificación establecida en el art. 9 de la Ley 17/2005 de Castilla La Mancha, junto con los intereses de demora que procedan. Es necesario para la inscripción de la escritura calificada la previa autoliquidación del Impuesto de sucesiones y donaciones de la escritura de donación autorizada por el Notario de Alcorcón, Doña Carmen Ruiz de Adana Jurado, el día seis de febrero de mil diecisiete, de número 210 de protocolo. Vistos el art. 254 de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946. 2. En cuanto a la finca señalada con el número 1 en la escritura presentada. Es necesaria la inscripción de los títulos previos de herencia presentado bajo los asientos 1249 y 1250 del diario 41 y calificado negativamente. Visto el art. 20 de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946, conforme

al cual para inscribir títulos por los que se transmita, grave o extinga el dominio deberá constar previamente inscrito el derecho de la persona que los otorgue. Calificación: A la vista de los hechos y fundamentos de derecho citados se suspende la práctica de los asientos solicitados, calificándose los defectos advertidos como subsanables. No se toma a notación preventiva por defecto subsanable por no haberse solicitado. Practicada la notificación de la calificación de conformidad con el artículo 322 y 323, de la Ley Hipotecaria, quedará prorrogado automáticamente el asiento de presentación, por un plazo de sesenta días, contados desde la fecha de la última notificación. El asiento practicado queda bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce los efectos derivados de la publicidad registral. Contra esta nota de calificación (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Luis Manuel Benavides Parra registrador/a de Registro Propiedad de Talavera de la Reina 2 a día veintiocho de Marzo del año dos mil diecisiete».

## III

Solicitada calificación sustitutoria, la misma correspondió a la registradora de la Propiedad de Lillo, doña María López Mejía, quien acordó confirmar, mediante nota de fecha 11 de mayo de 2017, en todos sus extremos la calificación negativa por los mismos hechos y fundamentos de Derecho que en la misma nota de calificación negativa se exponen: «(...) En concreto, esta Registradora entiende que la doctrina invocada por Doña F. en su escrito no es aplicable al presente caso. De conformidad con el artículo 18.3 b) de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, de Medidas Tributarias de Castilla-La Mancha, "b) En transmisiones de bienes o derechos no consistentes en dinero o signo que lo represente, los bienes y derechos donados no podrán ser objeto de transmisión y deberán mantenerse en el patrimonio del adquirente durante los cinco años siguientes a la fecha de devengo del impuesto". Así pues, de haber sido varias personas las donatarias y haberse adjudicado, como consecuencia de la extinción de condominio, a una de ellas íntegramente el bien donado (la nuda propiedad en este caso) sería procedente la aplicación de la doctrina fijada de forma reiterada por la DGT, e invocada por la presentante, por cuanto se cumple el requisito de "permanencia" en el patrimonio de los donatarios del bien donado. Sin embargo, en este caso, la donataria es una sola persona, y como consecuencia de la extinción del condominio, el derecho y cuota donada pasa a patrimonio de una tercera persona, extraña a la donación. Y todo ello con independencia de la naturaleza traslativa de dominio o meramente declarativa que corresponda a la extinción de condominio».

## IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña F. R. C. interpuso recurso el día 9 de junio de 2017 en el que, resumidamente, expone: «1. La constitución del condominio respecto del cual se pretende que se registre su extinción, tiene su origen en sucesivas transmisiones "mortis causa". Por analogía es de aplicación la consulta vinculante 0919-08, de 8 de mayo, de la DGT (relativa a la reducción por adquisición de la vivienda habitual del causante en caso de disolución de la comunidad hereditaria, con adjudicación a uno de los herederos). Uno de los causahabientes queda como único propietario de la finca, por lo que no se incumpliría el requisito de permanencia. Tanto la norma estatal a que se refiere esta consulta, como el artículo 9 de la norma autonómica esgrimida por el Registrador de Talavera, tienen como finalidad que se mantenga el beneficio fiscal en tanto la titularidad del inmueble no "salga" del patrimonio de uno de los herederos incluso cuando un comunero compensa a otro con dinero. 2. No hay transmisión a terceras personas ajenas a la herencia. Asimismo, el Tribunal Supremo, en Sentencia de 28-06-99, según el cual "la división y adjudicación de la cosa común son actos internos de la comunidad de bienes en los que no hay traslación del dominio", solo hay traslación cuando el destinatario es un tercero. 3. La DGT, en consultas de 01 de

marzo, 3 de septiembre y 15 de septiembre de 2006, manifiesta de manera tajante que no hay transmisión en caso de extinción del condominio, cuando varias fincas se reparten entre los comuneros con compensación en metálico. Artículo 7.2.B) RD Leg. 1/1993. Ley TP y AJD. Y si no hay transmisión, con la extinción del condominio no hay hecho imponible a los electos de «anular» la bonificación aplicada a la donación previa. Tendría que darse una transmisión a un tercero, ajeno al condominio. 4. Por último, el artículo 254 de la Ley Hipotecaria esgrimido por el Registrador para emitir su calificación negativa prevé que no se inscribirá en el Registro de la propiedad ningún documento sin acreditar el pago previo de los impuestos establecidos por las leyes. En este sentido, la escritura de extinción del condominio (los dos ejemplares que se llevaron al RP, cada uno de ellos para entregar a cada una de las dos adjudicatarias), va acompañada de las dos liquidaciones de ITP, por lo que la recurrente entiende que ha cumplido con su obligación de aportar la liquidación del impuesto correspondiente a la extinción del condominio, y competará a la Dirección General de tributos de la Comunidad de Castilla La Mancha la determinación de si se debe reclamar o no la devolución de la bonificación aplicada y que, quien suscribe entiende que no procede por los motivos argumentados más arriba».

V

El registrador emitió el preceptivo informe y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 18, 26, 254 y 322 de la Ley Hipotecaria; 9 de la Ley 17/2005, de 29 de diciembre, de medidas en materia de tributos cedidos; 100 y 145 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de febrero de 1989, 5 de octubre de 2000, 12 de diciembre de 2007, 7 de junio de 2011 y 13 de abril de 2012.

1. Son datos a tener en cuenta para la resolución de este expediente los siguientes:

- La finca 6.702 consta inscrita en el Registro a favor de doña F. R. C., titular de una cuarta parte indivisa, y doña P. G. F., titular de tres cuartas partes de dicha finca.
- Doña F. R. C. adquirió la cuarta parte de la que es titular en cuanto al usufructo por herencia de don E. G. F., y en cuanto a la nuda propiedad por donación de sus hijas, doña A. C., doña S. y doña N. G. R., formalizada en escritura otorgada el día 6 de febrero de 2017 ante la notaria de Alcorcón, doña María del Carmen Ruiz de Adana Jurado, número 210 de protocolo. Las donantes adquirieron dicha participación por herencia de su padre, el citado don E. G. F.
- Al margen de la inscripción 3.<sup>a</sup> que causó la citada donación de la nuda propiedad de la cuarta parte indivisa, consta que dicha participación no podrá ser transmitida en el plazo de cinco años sin que el donatario acredite el previo pago del Impuesto de Donaciones dejado de ingresar por aplicación de la bonificación establecida en el artículo 9 de la Ley 17/2005 de Castilla-La Mancha, junto con los intereses de demora que procedan.
- Ahora, mediante escritura autorizada ante la notaria de Alcorcón, doña María del Carmen Ruiz de Adana Jurado, el día 6 de febrero de 2017, número 211 de protocolo, se disuelve la comunidad existente sobre la finca 6.702 y se adjudica a doña P. G. F.

El registrador suspende la inscripción de esta escritura en cuanto a la citada finca registral por entender que es necesaria la previa autoliquidación del Impuesto de sucesiones y Donaciones de la escritura de donación en su día bonificada.

La recurrente interpreta que, puesto lo que se ha producido es una extinción del condominio, no hay transmisión, no hay hecho imponible que tenga como efecto

incumplir el requisito de la bonificación aplicada a la donación previa. Tendría que darse una transmisión a un tercero, ajeno al condominio.

2. En primer lugar, debe señalarse que la norma citada, la Ley 17/2005 de Castilla-La Mancha, fue derogada por la Ley 9/2008, de 4 de diciembre, de medidas en materia de tributos cedidos, y ésta a su vez por la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, de Medidas Tributarias de Castilla-La Mancha, actualmente vigente. No obstante, esta última norma en sus artículos 17 bis y 18 introducidos por el artículo 11 de la Ley 3/2016, 5 mayo, de Medidas Administrativas y Tributarias de Castilla-La Mancha, contiene una regulación similar a las normas derogadas.

El artículo 17 bis señala que en función del importe de la base liquidable de sus respectivas declaraciones tributarias, los sujetos pasivos incluidos en los grupos I y II de parentesco previstos en el artículo 20.2.a) de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, podrán aplicarse en la cuota tributaria la que corresponda distintas bonificaciones.

Y el artículo 18.3, establece: «En el caso de transmisiones lucrativas «inter vivos», la aplicación de las bonificaciones establecidas en el artículo 17 bis queda sujeta al cumplimiento de los siguientes requisitos: (...) b) En transmisiones de bienes o derechos no consistentes en dinero o signo que lo represente, los bienes y derechos donados no podrán ser objeto de transmisión y deberán mantenerse en el patrimonio del adquirente durante los cinco años siguientes a la fecha de devengo del impuesto...».

En caso de incumplimiento, el apartado c) del citado artículo 18.3 dispone: «Cuando se incumpla el requisito de permanencia establecido en el apartado b) anterior, los sujetos pasivos quedarán obligados a pagar el impuesto dejado de ingresar junto a los correspondientes intereses de demora y a presentar las autoliquidaciones complementarias procedentes, en el plazo de un mes desde la fecha en la que se produzca el incumplimiento».

La limitación examinada solo desaparece, bien por el transcurso del tiempo establecido (cinco años siguientes a la fecha de devengo del impuesto), o bien previo el reintegro de bonificación obtenida incrementada con los intereses legales desde el momento en que el donatario se acogió a ella.

3. En cuanto a las alegaciones de la recurrente debe tenerse en cuenta que la bonificación se establece en razón del tipo de transmisión operada, en este caso una transmisión lucrativa intervalos y en razón del parentesco existente entre donante y donatario son beneficiarios los sujetos pasivos incluidos en los grupos I y II de parentesco previstos en el artículo 20.2.a) de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, y su cuantía dependerá de la base liquidable de las declaraciones tributarias. Por lo tanto los elementos personales intervinientes en la relación son determinante para la concesión de la bonificación.

De ahí que se imponga el mantenimiento en el patrimonio del adquirente del bien objeto de la donación.

En el caso de este expediente, no resulta de aplicación la reiterada doctrina civil y fiscal aplicable a la extinción de comunidad invocada por la recurrente, ya que lo que resulta decisivo en este caso no es la naturaleza traslativa o meramente declarativa que corresponda a la extinción de condominio, sino el hecho de que la adjudicataria como consecuencia de la extinción es ajena a la donación previa de una cuarta parte de la finca, de la que no era titular, que originó la liquidación y por lo tanto no reúne los requisitos que determinaron la aplicación de la bonificación. Dicho de otro modo, la participación de la finca objeto de donación pasa al patrimonio de una tercera persona distinta al beneficiario de aquélla, incumpléndose el requisito de permanencia y surgiendo por tanto la obligación del pago del impuesto bonificado.

En cualquier caso será dentro del oportuno procedimiento tributario donde deban apreciarse las citadas alegaciones.

4. En lo que atañe a la constancia registral de un beneficio fiscal cuya definitiva efectividad dependa del ulterior cumplimiento por el obligado tributario de cualquier requisito por aquélla exigido, como sucede en este caso, la legislación tributaria señala que los titulares de los registros públicos correspondientes lo harán constar por nota

marginal de afección. Así resulta del artículo 79.3 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, y del artículo 9.2 del. Real Decreto 1629/1991, de 8 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Procede además determinar el alcance de la debatida restricción dispositiva y no puede olvidarse que el principio de libertad de tráfico, vigente en nuestro sistema jurídico, exige que las restricciones legítimamente impuestas sean interpretadas de forma restrictiva sin menoscabo de los intereses que las justifican. En este caso, la finalidad de la restricción impuesta es impedir un enriquecimiento injustificado de quien, beneficiándose de una bonificación, pretenda obtener plusvalías con la rápida enajenación del bien objeto de la adquisición bonificada.

De la dicción literal de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, de Medidas Tributarias de Castilla-La Mancha antes citada, no resulta que lo que se establezca sea una prohibición de disponer que impida la inscripción de una transmisión posterior de la finca afectada antes del transcurso del plazo fijado. Dicha limitación no tiene efectos jurídicos sobre la disposición posterior, lo que surge es una obligación de pago del impuesto dejado de ingresar junto a los correspondientes intereses de demora desde la fecha del incumplimiento, esto es desde que el bien sale del patrimonio del beneficiario (artículo 18.3 antes transcrito) y consecuentemente la obligación de presentar las autoliquidaciones complementarias a que haya lugar.

No habiendo obstáculo desde el punto de vista civil, hay que analizar si la falta de presentación de la autoliquidación complementaria relativa a la donación previa a que haya lugar, impide la inscripción de la extinción de condominio posterior.

La transmisión ahora efectuada devengará su propio impuesto y será su pago el que deberá quedar debidamente acreditado para que se proceda a su inscripción conforme a lo dispuesto en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria, lo que en el supuesto de este expediente se ha producido.

Cuestión distinta es que la salida del bien del patrimonio del donatario genere, en su caso, la pérdida del beneficio anteriormente obtenido. La obligación de pagar el impuesto de donaciones dejado de ingresar recae, como no puede ser de otra manera, en el sujeto pasivo de dicho impuesto, que quedará obligado a presentar una liquidación complementaria y precisamente para el aseguramiento del pago de dichas cantidades obra extendida la correspondiente afección, pero dicha obligación es ajena al negocio jurídico posterior cuya inscripción se pretende.

Todo ello sin perjuicio de que el registrador en cumplimiento de su deber de colaboración con la Administración Tributaria ponga en conocimiento de ésta la transmisión operada.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 7 de septiembre de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.