

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4611 *Resolución de 31 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra las notas de calificación extendidas por el registrador de la propiedad de Nules n.º 2, por las que se suspende la calificación de los documentos cuya inscripción se solicita.*

En los recursos interpuestos por doña M. T. M. S. contra las notas de calificación extendidas por el registrador de la Propiedad de Nules número 2, don Alberto Manuel Adán García, por las que se suspende la calificación de los documentos cuya inscripción se solicita.

Hechos

I

Por el notario de La Vall d'Uixó, don José María Carrau Carbonell, se autorizó, el día 29 de marzo de 2021, con el número 547 de protocolo, escritura pública de división horizontal y extinción de condominio por la que los comparecientes, doña D. M. A. y don V. M. G., casados entre sí, junto con don M. R. M. F., exponían que doña D. M. A. y don M. R. M. F. eran dueños por mitades indivisas de determinada edificación, que dividían en propiedad horizontal, formando dos entidades independientes y con disolución de condominio adjudicaban a don M. R. M. F. la número uno y a doña D. M. A. la número dos.

Por el notario de La Vall d'Uixó, don José María Carrau Carbonell, se autorizó, el día 29 de abril de 2025, con el número 1.220 de protocolo, escritura pública de rectificación. En dicha escritura pública se exponía que don M. R. M. F. y doña D. M. A. otorgaron ante dicho notario, el día 29 de marzo de 2021, con el número 547 de protocolo, la división horizontal de determinada finca de la que eran dueños por mitades indivisas con disolución del condominio, adquiriendo el primero la entidad número uno y la segunda la entidad número dos de orden de la propiedad horizontal; que rectificaban dicha escritura en el sentido de modificar la descripción de cada elemento para adecuarla al Catastro, así como para corregir otros errores descriptivos, y que, en la actualidad, los titulares de la entidad número dos eran doña M. D. M. M., don V. M. M. M. y don V. M. G. como integrantes de la comunidad hereditaria de doña D. M. A., fallecida por lo que, junto con el otro compareciente don M. R. M. F., rectificaban la descripción de las dos unidades resultantes de la propiedad horizontal y la descripción del edificio del que formaban parte en los términos que de la misma resultaban.

Por el notario de La Vall d'Uixó, don José María Carrau Carbonell, se autorizó, el día 29 de abril de 2025, con el número 1.221 de protocolo, escritura pública de aportación a sociedad de gananciales por la que don M. R. M. F. la aportaba a su sociedad de gananciales con doña M. A. B. G.

Por el notario de La Vall d'Uixó, don José María Carrau Carbonell, se autorizó, el día 29 de abril de 2025, con el número 1.222 de protocolo, escritura pública de liquidación de la sociedad de gananciales, renuncia de legados y partición de herencia.

Las fincas no se encontraban inmatriculadas.

II

Presentadas estas dos últimas escrituras en el Registro de la Propiedad de Nules número 2, fueron objeto de dos notas de calificación, sustancialmente idénticas, del siguiente tenor (se transcribe únicamente la correspondiente a la escritura con número de protocolo 1.222):

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Doña M. T. M. S, el día 15/05/2025, bajo el asiento número 1817, del tomo 2025 del Libro Diario y número de entrada 4603, que corresponde al documento otorgado por el notario de La Vall d'Uixó José María Carrau Carbonell, con el número 1222/2025 de su protocolo, de fecha 29/04/2025, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Se suspende la calificación, con arreglo al artículo 254 de la Ley Hipotecaria, del presente documento por no acreditarse la presentación y pago, presentación exenta, la no sujeción o la presentación a liquidación al:

Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, respecto de la escritura de rectificación autorizada por el Notario de La Vall d'Uixó, Don José-María Carrau Carbonell el 29 de Abril de 2025, protocolo número 1220, título que rectifica al que acredita la adquisición previa del inmueble que se pretende inmatricular.

La Resolución de 22 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado establece: «...4. Como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 16 de noviembre de 2011), del artículo 254 de la Ley Hipotecaria se desprende la exigencia para la práctica del asiento de inscripción en el Registro de la Propiedad, de la previa justificación de que se ha solicitado o practicado la liquidación de los tributos que graviten sobre el acto o contrato cuya inscripción se pretenda o sobre el documento en virtud del cual se pretenda la inscripción.

Este precepto no es sino la reproducción en el ámbito de la legislación registral de lo dispuesto con carácter general en el artículo 54 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre. En el mismo sentido, el artículo 100 del Reglamento del Impuesto de Sucesiones y Donaciones...».

Contra esta decisión (...)

Se hace constar que la vigencia del asiento de presentación quedará automáticamente prorrogada por sesenta días a partir del momento en que conste acreditada en este Registro de la Propiedad la recepción de la última comunicación correspondiente.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Alberto Manuel Adán García registrador/a titular de Nules 2 a día ocho de julio del dos mil veinticinco».

III

Contra las dos notas de calificación, doña M. T. M. S. interpuso recurso el día 1 de agosto de 2025 en virtud de escrito en el que alegaba, resumidamente, y tras hacer exposición de antecedentes y de la doctrina de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de diciembre de 1987 y 16 de febrero y 7 y 17 de abril de 2008, lo siguiente:

«Primero. Que el artículo 54.2.c) 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, establece que no deben presentarse en las oficinas liquidadoras las copias de escrituras que no tengan por objeto cantidad o cosa valuable. El artículo 32 de la misma ley, por su parte, determina los requisitos de sujeción a la cuota gradual del impuesto de actos jurídicos documentados. En consecuencia, la mera rectificación de la descripción cartográfica, a efectos de inmatriculación, con el fin de adaptarla a la información cartográfica actual carece de los requisitos del artículo 31.2 del Texto refundido del Impuesto por lo que, no existiendo liquidación por cuota variable de actos jurídicos documentados, no existe obligación de presentación en la oficina liquidadora. También cabe invocar la doctrina de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de febrero de 2015, que entendió suficiente, en el ámbito del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, pero aplicable al supuesto la acreditación de declaración dirigida a la administración.

Segundo. Que, el carácter unitario de la calificación hace inadmisibles sujetarla a sucesivas calificaciones y no se acepta que no se haya realizado inscripción parcial en cuanto a la finca 25.154, al haber consentido para ello en la instancia de presentación».

IV

El registrador de la Propiedad, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 8 de agosto de 2025 ratificándose en su nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo. Del expediente resultaba que, notificado el notario autorizante de los títulos calificados del recurso interpuesto, declaró expresamente que no llevaría a cabo alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria; 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; 122 y 123 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de noviembre de 2011, 3, 9 y 13 de marzo, 4 de abril y 22 de mayo de 2012, 5 de agosto, 28 de octubre y 8 de noviembre de 2013, 20 y 30 de enero, 6 de mayo y 13 de septiembre de 2014, 18 de febrero y 11 de abril de 2016, 24 de mayo, 12 de junio y 31 de agosto de 2017 y 20 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 16 de julio de 2020 y 16 de octubre de 2024.

1. Autorizada en el año 2021 escritura pública de constitución de régimen de propiedad horizontal y extinción de condominio sobre las fincas resultantes, se presentan ahora dos escrituras públicas otorgadas en el año 2025, una por el adjudicatario de uno de los elementos independientes, y otra por los causahabientes de la adjudicataria del otro elemento de la propiedad horizontal, y por las que llevan a cabo determinados negocios jurídicos sobre las citadas fincas.

Dichas escrituras se acompañan tanto de la escritura pública del año 2021 de constitución de régimen de propiedad horizontal, que se refería a una edificación no inmatriculada en el Registro de la Propiedad, como de otra autorizada en el año 2025, con carácter previo a las que son objeto de calificación, y por la que se lleva a cabo la rectificación de la descripción del edificio y de los dos elementos independientes en que en su día se dividió aquél.

El registrador suspende la calificación porque esta última escritura de rectificación no consta que haya sido presentada en la oficina competente a los efectos de la liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Dado que las escrituras suspendidas de calificación se refieren a fincas que forman parte de la misma propiedad horizontal y que la calificación en ambos casos es idéntica, esta Dirección General resolverá conjuntamente los recursos interpuestos.

2. Corresponde en primer lugar que esta Dirección General se pronuncie sobre una cuestión formal como es el hecho de que el recurso contra la calificación ha sido interpuesto por quien ha actuado como presentante del documento. Al respecto, el artículo 39 del Reglamento Hipotecario considera representante de los interesados a quien presente los documentos correspondientes en el Registro con objeto de solicitar la inscripción. Y a ese presentante se le notifica la calificación negativa del registrador (artículo 322 de la Ley Hipotecaria). Sin embargo, como ya dijera esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 25 de octubre de 1973 y 27 de febrero de 1999, entre otras), esa representación derivada de la simple presentación de los títulos en el Registro no es suficiente a los efectos de interponer el recurso, pues es completamente distinta la personalidad para pedir la inscripción en esta oficina que recoge el artículo 6 de la Ley Hipotecaria, con la expresamente exigida para interponer el recurso de los artículos 322 y 325 de la Ley Hipotecaria.

Ahora bien, también es doctrina de esta Dirección General (vid. Resoluciones de 18 de julio de 2018 y 30 de abril y 26 de julio de 2024), que si no resulta del expediente que el registrador haya requerido al presentante/recurrente para que acreditase su legitimación, el recurso ha de ser admitido a trámite, para no causar indefensión a los directamente interesados. Así ocurre en el presente expediente por lo que procede, en suma, entrar a resolver el recurso.

3. Establecido lo anterior, es preciso reiterar la doctrina de esta Dirección General que tiene declarado (vid. «Vistos») que el artículo 254 de la Ley Hipotecaria es explícito al imponer un veto a cualquier actuación registral si no se cumplen previamente determinadas obligaciones fiscales.

La inadmisión de los documentos inscribibles en los registros públicos si no se acreditara el cumplimiento fiscal del contribuyente, constituye una de las medidas establecidas por el legislador en orden a evitar el fraude fiscal y garantizar el cumplimiento por los sujetos pasivos de la obligación de presentación que les impone el artículo 29.2.c) de la Ley 58/2003, de 17 diciembre, General Tributaria, así como añade la obligación para el registrador del archivo de los justificantes (artículos 256 de la Ley Hipotecaria y 51.13.^a y 410 del Reglamento Hipotecario).

Se excluye el acceso al Registro de la Propiedad y se impone al registrador el deber de comprobar, para la admisión del documento, el previo cumplimiento de las obligaciones tributarias a que pudiera estar sometido el acto o contrato que pretenda acceder al Registro, permitiéndose únicamente antes de que se verifique la presentación en la oficina fiscal, conforme a lo dispuesto en el artículo 255 de la Ley Hipotecaria, la práctica del asiento de presentación, suspendiendo en tal caso la calificación y la inscripción, con devolución del título presentado, a fin de satisfacer el impuesto correspondiente o, en su caso, alegar ante la autoridad fiscal la no sujeción o exención del impuesto de los actos contenidos en el documento presentado.

Como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 16 de noviembre de 2011, 4 de abril de 2012, 5 de agosto de 2013 y 20 de diciembre de 2019), del artículo 254 de la Ley Hipotecaria se desprende la exigencia para la práctica del asiento de inscripción en el Registro de la Propiedad, de la previa justificación de que se ha solicitado o practicado la liquidación de los tributos que graviten sobre el acto o contrato cuya inscripción se pretenda o sobre el documento en virtud del cual se pretenda la inscripción.

Este precepto no es sino la reproducción en el ámbito de la legislación registral de lo dispuesto con carácter general en el artículo 54 del Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, conforme al cual: «1. Ningún documento que contenga actos o contratos sujetos a este impuesto se admitirá ni surtirá efecto en Oficina o Registro Público sin que se justifique el pago de la deuda

tributaria a favor de la Administración Tributaria competente para exigirlo, conste declarada la exención por la misma o cuando menos la presentación en ella del referido documento (...) La justificación del pago o en su caso de la presentación del referido documento se hará mediante la aportación en cualquier soporte del original acreditativo del mismo o de copia de dicho original» (disposición legal ésta desarrollada por los artículos 122.1 y.2 y 123 de su Reglamento). Se matiza en este último precepto reglamentario que, no obstante, esa inadmisión general de los documentos para su inscripción o anotación se deja a «salvo lo previsto en la legislación hipotecaria», lo que supone que será posible sin necesidad de tal justificación la práctica del asiento de presentación tal como previene expresamente el artículo 255 de la Ley Hipotecaria.

En suma, este Centro Directivo ha reiterado que conforme al artículo 254 de la Ley Hipotecaria, para que un documento pueda ser inscrito en el Registro de la Propiedad, es necesario con carácter general, y cualquiera que sea el soporte electrónico o papel en el que se presente, que se acredite, mediante la aportación del correspondiente justificante (bien lo sea igualmente en soporte electrónico o en papel) que el documento ha sido presentado a liquidación del impuesto que corresponda, o que dicho impuesto ha sido objeto de autoliquidación (bien haya sido esta última con ingreso de la cuota que corresponda, bien se haya alegado la exención o no sujeción que en su caso corresponda). Y, añade, para acreditar el pago, exención o no sujeción, los registradores deberán exigir tanto la carta de pago, debidamente sellada, como la nota de justificación, exención o no sujeción, que deberán ser expedidas por la oficina liquidadora correspondiente.

4. Por otro lado, tal y como ha puesto de manifiesto la Resolución de esta Dirección General de 28 de marzo de 2022, la inadmisión de los documentos inscribibles en los registros públicos si no se acreditara el cumplimiento fiscal del contribuyente, constituye una de las medidas establecidas por el legislador en orden a evitar el fraude fiscal y garantizar el cumplimiento por los sujetos pasivos de la obligación de presentación que le impone el artículo 29.2.c) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria. Derivado del deber de colaboración con la administración tributaria, también está la obligación del registrador de decidir si el contenido del documento presentado se halla sujeto o no a impuesto, aunque la valoración que haga de este aspecto no será definitiva en el plano fiscal; generando una responsabilidad al mismo que podrá salvar exigiendo la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción al impuesto correspondiente (vid. Resoluciones de 20 de abril y 12 de junio de 2017).

La recurrente alega que el acto inscribible contenido en la escritura es una mera rectificación del título previo de constitución del régimen de propiedad horizontal y disolución de condominio, por lo que no es necesaria su presentación ante la oficina liquidadora competente, conforme al artículo 54.2 de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

La legislación fiscal aplicable, examinada anteriormente (artículos 54 de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y 122 y 123 de su Reglamento) se refiere a «ningún documento que contenga actos o contratos sujetos a este impuesto»; es decir, no se refiere solo al acto inscribible, sino al concepto más amplio de documento, en este caso escritura pública.

Además, esta Dirección General ha manifestado que el registrador, ante supuestos dudosos, puede exigir, para salvar su responsabilidad, que el documento sea presentado ante la oficina liquidadora competente (vid. Resolución de 16 de octubre de 2024, entre las últimas).

Así ocurre en el supuesto de hecho en el que la modificación de la propiedad horizontal y de la propia descripción del edificio puede implicar un acto sujeto al Impuesto o una modificación de la base para el cálculo del mismo por lo que resulta correcta la actuación del registrador.

En consecuencia, 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, 31 de octubre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.