

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5499 *Resolución de 28 de noviembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa del registrador de la propiedad de Nules n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa, por la razón de que no se acredita la presentación del título sujeto al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados ante la oficina liquidadora competente.*

En el recurso interpuesto por don G. J. H. contra la nota de calificación negativa del registrador de la Propiedad de Nules número 2, don Alberto Manuel Adán García, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa, por la razón de que no se acredita la presentación del título sujeto al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados ante la oficina liquidadora competente.

Hechos

I

Se presentó en el Registro de la Propiedad de Nules número 2 escritura de compraventa autorizada el día 5 de junio de 2024 por el notario de Valencia, don Víctor Manuel Noguera Marí, con el número 917 de protocolo, en la que don F. P. S. A. vendía a doña A. M. V. S. y don G. V. J. H. la finca registral número 16.963 del Ayuntamiento de Almenara.

El mismo día y bajo números de entrada posteriores, se presentaron telemáticamente justificante de pago de la entidad bancaria y dos modelos 600.

II

Presentados el día 31 de julio de 2025 dicha escritura y documentos complementarios en el Registro de la Propiedad de Nules número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«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 Don J. H., G. V., el día 31/07/2025, bajo el Asiento número 2966, del tomo 2025 del Libro Diario y número de entrada 7332, que corresponde al documento otorgado por el notario de València Víctor Manuel Noguera Marí, con el número 917/2024 de su protocolo, de fecha 05/06/2024, 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.

En fecha 31 de julio de 2025 se presenta telemáticamente en este Registro con número de Entrada 7343/2025 justificante de pago de la Entidad bancaria y el mismo día con el número de Entrada 7347/2025, se presentan en este Registro una serie de modelos 600, lo cual no acredita la presentación ante la Oficina Liquidadora competente.

Como el propio documento de registro de entrada indica, será necesario volver a ingresar en la carpeta ciudadana, transcurridos 24 horas de la presentación, para poder descargar el justificante de presentación.

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 (...)

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

III

Contra la anterior nota de calificación, don G. J. H. interpuso recurso el día 11 de agosto de 2025 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Motivos:

1. Improcedencia de la suspensión por falta de acreditación fiscal, ya que los documentos presentados venían acompañado de 2 modelos del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (600) el primero con número de referencia 6005983069572 correspondiente a la liquidación de Dña A. M. V. S. y el segundo con número de referencia 6005983066395 correspondiente al que suscribe (casilla 1 del modelo), debidamente presentado ante la oficina liquidadora competente, lo que acredita el cumplimiento de la obligación tributaria. Así mismo ambos adquirentes aportan certificado de abono del impuesto en cuyo literal se observa que el pago corresponde al número de referencia del modelo 600 de cada contribuyente. El que suscribe, desconoce qué más puede aportar al Sr. Registrador para acreditar el pago del impuesto correspondiente a la transmisión de la finca.

2. Doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (antes DGRN), que ha reiterado que la suspensión por aplicación del art. 254 LH sólo es procedente cuando efectivamente se omite toda justificación fiscal, pero no cuando se presenta la autoliquidación, aun cuando pudiera haber defectos formales en ella, pues dichos defectos deben ser resueltos en vía tributaria, y no impiden el acceso registral (...)

Solicito:

Que, teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y, previos los trámites legales oportunos, se revoque la suspensión del asiento emitida, por el Sr. Registrador y se proceda a la inscripción del documento presentado.

Subsidiariamente, y para el caso de mantenerse la suspensión del asiento, se eleve el presente escrito en forma de recurso gubernativo a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, para su resolución conforme a Derecho.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió el correspondiente informe, confirmando la nota de calificación recurrida, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 254, 255 y 256 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, y las Resoluciones de la Dirección General los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2012 y 4 de julio de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 25 de enero de 2023 y 5 de marzo de 2024.

1. Es objeto de este expediente determinar si, a efectos de levantar el cierre registral previsto en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria, basta la presentación del justificante de pago a favor de la administración tributaria competente (en este caso, la Agencia Tributaria Valenciana) y dos modelos 600.

El registrador suspende la inscripción por entender que la falta de presentación del título ante la Agencia Tributaria Valenciana frustra la finalidad del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, puesto que impide a la administración poder revisar si la autoliquidación realizada -de la que resulta el importe ingresado, según el justificante de pago- es correcta o no.

Por su parte, el recurrente alega que a efectos de levantar el cierre registral previsto por el artículo 254 de la Ley Hipotecaria, es suficiente la documentación presentada, y tal cierre sólo es procedente cuando efectivamente se omite toda justificación fiscal, pero no cuando se presenta la autoliquidación, aun cuando pudiera haber defectos formales en ella, pues dichos defectos deben ser resueltos en vía tributaria.

La documentación a la que alude el recurrente está formada por: un certificado de cumplimiento de obligaciones tributarias; dos modelos 600 (cada uno de los cuales corresponde a cada comprador); el justificante de presentación del modelo 600 en el Registro de la Propiedad, y el justificante de pago de la cantidad resultante del modelo 600 cumplimentado.

Sin embargo, de dicha documentación resulta que el título que contiene el hecho imponible (la compraventa) no ha sido presentado ante la Agencia Tributaria Valenciana; y en el justificante de pago aportado consta expresamente una diligencia que indica que «el ingreso de la deuda no exime de la obligación de presentar, cuando así esté establecido, la autoliquidación y la documentación complementaria exigida».

2. Es doctrina de este Centro Directivo que, no concurriendo circunstancias de realización de especial tarea de cooperación con la Administración de Justicia ni resultando supuestos de expresa e indubitada no sujeción al Impuesto o de clara causa legal de exención fiscal, imponer al registrador la calificación de la sujeción o no al Impuesto de los actos contenidos en el documento presentado a inscripción supondría obligarle a realizar declaraciones tributarias que quedan fuera del ámbito de su competencia, de modo que el registrador puede, para salvar su responsabilidad, exigir la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción, de modo que sean los órganos tributarios competentes los que podrán se manifiesten al respecto al recibir la comunicación impuesta por ley.

Asimismo, ha declarado esta Dirección General en diversas Resoluciones, que, para el acceso de un título al Registro de la Propiedad, es necesario con carácter general, y cualquiera que sea el soporte electrónico o papel en el que se presente el documento,

que se acredite, mediante la aportación del correspondiente justificante, los siguientes extremos: que se ha producido la presentación del documento y su autoliquidación, bien lo haya sido esta última con ingreso o bien con simple alegación de exención o no sujeción. La calificación del acto como exento no dispensa de esta obligación de presentación al sujeto pasivo ni de la necesidad de la justificación de su cumplimiento por el interesado para poder practicarse la correspondiente inscripción.

3. En definitiva, como indica el registrador en su nota de calificación, la plena eficacia del artículo 254 de la Ley Hipotecaria exige que el título cuya inscripción se pretende se ponga a disposición de la administración tributaria competente, a la que corresponden las facultades de inspección y comprobación, a fin de determinar si la autoliquidación realizada es correcta o no; y dicha presentación debe acreditarse mediante el correspondiente justificante, que permitirá levantar el cierre registral previsto en el mismo artículo, que no es sino el reflejo registral de la inadmisión de los documentos inscribibles en los Registros Públicos prevista en la legislación tributaria.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación registral negativa recurrida.

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