

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12138 *Resolución de 11 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Santander n.º 1, por la que se suspende la calificación de una escritura de partición y adjudicación de herencia mientras no se acredite la previa autoliquidación o declaración del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.*

En el recurso interpuesto por don R. H. P. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Santander número 1, doña Marta Evangelina González San Miguel, por la que se suspende la calificación de una escritura de partición y adjudicación de herencia mientras no se acredite la previa autoliquidación o declaración del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y del Impuesto sobre el incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 29 de diciembre de 2009 por el notario de Madrid, don Antonio Crespo Monerri, con el número 2.409 de protocolo, se procedía a partir la herencia causada por el fallecimiento de don A. H. R.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Santander número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos.

Con fecha 11/08/2025 y bajo el asiento 3815 del año 2025, se presenta escritura autorizada el día 29/12/2009 por el Notario de Madrid don Antonio Crespo Monerri, número 2409/2009 de protocolo.

En dicho documento, se procede a partir la herencia causada por el fallecimiento de don A. H. R. comprendiendo la finca 18687 y la 100049 de este Registro.

Sin embargo, se suspende la calificación de dicho documento, por no constar que se haya presentado el mismo en la oficina liquidadora competente, para el pago del impuesto, de Sucesiones y Donaciones ni el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, conforme al artículo 254 de la Ley Hipotecaria que establece que “Ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieren por las leyes, si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir.”

Fundamentos de Derecho.

Art. 254 de la Ley Hipotecaria.

Contra el presente acuerdo de suspensión de calificación los interesados podrán (...)

La registradora. Fdo. Marta E. González San Miguel. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Marta Evangelina González San Miguel registrador/a titular de Santander 1 a día veintitrés de septiembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don R. H. P. interpuso recurso el día 12 de noviembre de 2025 mediante escrito en los siguientes términos:

«Rechazamos en esta carta la resolución de la Registradora en la que determina suspender la calificación de la herencia causada por el fallecimiento de Don A. H. R. compendio la finca 18687 y 100049 del Registro n.º 1 de la Ciudad de Santander, por plazo insuficiente para poder aportar la documentación que la Registradora solicita.

Hechos.

El 8 de agosto de 2025 solicitamos a la Registradora la inscripción en el Registro de las fincas mencionadas.

El 4 de septiembre de 2025 recibimos del Registro por correo electrónico petición de documentación a aportar.

Acreditamos a continuación por qué no hemos podido contestar, desde el 4 de septiembre la documentación que el Registro de la Propiedad solicita.

Aportamos.

Recibo de presentación ante la Comunidad de Madrid, Registro Auxiliar de la Dirección General de Tributos de la Solicitud de Certificado con fecha 16 de septiembre de 2025 y copia del estado de la Solicitud de fecha 24 de octubre de 2025, pendiente de contestación y sin plazo estimado para recibirla.

Baja laboral con fecha 13 de octubre, desprendimiento de retina.

Solicitamos:

Plazo adicional para aportar la documentación requerida de 3 meses contados a partir del 3 de noviembre de 2025.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 19 de noviembre de 2025 manteniendo en su integridad el contenido de dicha nota y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 254, 255, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 31 y 33 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones; 104 y 110.6.b) 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; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de enero, 3 y 10 de octubre y 27 de noviembre de 2014, 5 de marzo, 17 de julio y 28 de agosto de 2015, 7 de enero de 2016, 6 de febrero, 19 de abril y 20 de octubre de 2017, 26 de octubre de 2018 y 20 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 16 de junio de 2020, 16 de diciembre de 2021, 9 y 28 de marzo de 2022, 13 de febrero y 28 de junio de 2023, 10 de enero, 27 de junio y 26 de julio de 2024 y 9 de abril de 2025.

1. Se discute en el presente expediente si procede practicar la inscripción de una escritura de partición de herencia, cuando no ha quedado acreditada la previa

presentación o la autoliquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

El recurrente en su escrito de recurso rechaza la nota de calificación, solicitando un plazo adicional para aportar la documentación requerida.

2. Con carácter previo a la resolución del presente recurso, debe señalarse respecto a la solicitud del recurrente de que se le conceda un plazo adicional para aportar la documentación requerida para la subsanación del defecto, que conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

Por otra parte, de acuerdo con el apartado segundo del artículo 17 de la Ley Hipotecaria, el plazo de vigencia del asiento de presentación es de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento, previendo el artículo 327 de la Ley Hipotecaria que el asiento de presentación quedará prorrogado por la interposición de recurso contra la calificación, hasta transcurridos dos meses desde la publicación de la Resolución en el «Boletín Oficial del Estado».

Por consiguiente, el interesado podrá aportar la documentación requerida para poder practicar la inscripción durante el plazo de vigencia del asiento de presentación, prorrogado en el presente caso por la interposición del recurso, sin perder la prioridad registral, pero no es posible acceder a la pretensión de alargar dicho plazo por causas distintas a las previstas en la Ley.

Transcurrido dicho plazo sin que se subsane el defecto, el asiento de presentación perderá su vigencia, pudiendo el interesado presentar de nuevo la documentación en el Registro, con una nueva prioridad registral, siendo objeto de una nueva calificación registral.

No obstante, también conviene recordar que, de conformidad con el artículo 432.1.b) del Reglamento Hipotecario: «1. El plazo de vigencia de los asientos de presentación podrá ser prorrogado en los supuestos siguientes: (...) b) En el caso de retirada del documento para pago de impuestos sin que se haya devuelto al interesado por la correspondiente Oficina de gestión. En este caso, a instancia del presentante o del interesado, formulada por escrito, acompañada del documento justificativo de aquella circunstancia y presentada en el Registro antes de la caducidad del asiento, se prorrogará éste hasta ciento ochenta días desde su propia fecha».

3. Respecto del fondo del recurso, son numerosas las ocasiones en las que este Centro Directivo (vid. Resoluciones recogidas en los «Vistos») ha analizado el alcance del denominado cierre registral por no acreditar el cumplimiento de las obligaciones fiscales, tanto en relación a los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados y de Sucesiones y donaciones, como respecto al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía).

El artículo 254.1 de la Ley Hipotecaria dispone: «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». Más específicamente el mismo artículo establece en su punto 5: «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».

A los efectos de aclarar en qué consiste este cierre registral, el artículo 255, párrafo primero, de la misma ley establece: «No obstante lo previsto en el artículo anterior, podrá extenderse el asiento de presentación antes de que se verifique el pago del impuesto;

más en tal caso se suspenderá la calificación y la inscripción u operación solicitada y se devolverá el título al que lo haya presentado, a fin de que se satisfaga dicho impuesto».

4. La doctrina mantenida por este Centro Directivo ha establecido que el registrador, ante cualquier operación jurídica cuya registración se solicite, no sólo ha de calificar su validez y licitud, sino decidir también si se halla sujeto o no a impuestos; la valoración que haga de este último aspecto no será definitiva en el plano fiscal, pues no le corresponde la competencia liquidadora respecto de los diversos tributos; no obstante, será suficiente bien para acceder, en caso afirmativo, a la inscripción sin necesidad de que la administración fiscal ratifique la no sujeción, bien para suspenderla en caso negativo, en tanto no se acredite adecuadamente el pago, exención, prescripción o incluso la no sujeción respecto del impuesto que aquel consideró aplicable, de modo que el registrador, al sólo efecto de decidir la inscripción, puede apreciar por sí la no sujeción fiscal del acto inscribible, evitando una multiplicación injustificada de los trámites pertinentes para el adecuado desenvolvimiento de la actividad jurídica registral.

Ahora bien, no concurriendo circunstancias de realización de especial tarea de cooperación con la Administración de Justicia (Resolución de 21 de diciembre de 1987) ni resultando supuestos de expresa e indubitada no sujeción al Impuesto (apartados 2 a 4 del artículo 104 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales) o de clara causa legal de exención fiscal –como ocurre en la aceptación de una hipoteca unilateral efectuada por la Tesorería General de la Seguridad Social (Resolución de 23 de abril de 2007)–, imponer al registrador la calificación de la sujeción o no al Impuesto de ciertos actos contenidos en el documento presentado a inscripción supondría obligarle a realizar inevitablemente declaraciones tributarias que (aunque sea con los limitados efectos de facilitar el acceso al Registro de la Propiedad) quedan fuera del ámbito de la competencia reconocida a este Centro Directivo, de modo que, aunque es posible que el registrador aprecie la no sujeción de determinado acto a las obligaciones fiscales, ha de tenerse en cuenta que si para salvar su responsabilidad exigiere la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción, habrán de ser los órganos tributarios competentes –en este caso, municipales– los que podrán manifestarse al respecto al recibir la comunicación impuesta por ley, sin que corresponda a esta Dirección General el pronunciarse, a no existir razones superiores para ello (por ejemplo, cfr. artículo 118 de la Constitución) o tratarse de un supuesto en el que se esté incurriendo en la exigencia de un trámite desproporcionado que pueda producir una dilación indebida.

Esta doctrina ha sido recientemente reiterada en Resoluciones de esta Dirección General de 28 de marzo de 2022 y 13 de febrero de 2023, según las cuales: «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)».

5. En el presente caso, como pone de relieve la registradora en su nota de calificación, no se ha acreditado la previa autoliquidación o declaración del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, lo que supone el cierre del Registro (salvo en lo relativo a la práctica del asiento de presentación) y la suspensión de la calificación del documento, en tanto no resulten acreditados dichos extremos.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 11 de febrero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.