

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

17480 *Resolución de 14 de mayo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Málaga n.º 10, por la que se suspende la calificación de una diligencia complementaria de rectificación de una escritura de ampliación de obra nueva terminada.*

En el recurso interpuesto por don J. F. I. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Málaga número 10, don Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, por la que se suspende la calificación de una diligencia complementaria de rectificación de una escritura de ampliación de obra nueva terminada.

Hechos

I

Mediante diligencia complementaria de rectificación autorizada el día 23 de junio de 2025 por el notario de Málaga don Juan Enrique García Jiménez, referida a una escritura de ampliación de obra nueva terminada autorizada por el mismo notario el día 7 de marzo de 2025, con el número 857 de protocolo, se procedía a modificar la ampliación de obra nueva contenida en la escritura rectificada por haber sido objeto de calificación desfavorable.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Málaga número 10, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Suspensión por falta de acreditación del pago del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

Referencia:

N.º Entrada: 4095. Fecha entrada: 16/04/2025. Asiento/Diario: 1720/2025.

Notario: Juan Enrique García Jiménez.

Fecha Documento: 07/03/2025. Protocolo: 857/2025.

Diligencia complementaria de rectificación: 23/06/2025.

Certifico: Que la calificación e inscripción de la diligencia complementaria del documento cuyos datos de identificación se reseñan en la cabecera de la presente queda en suspenso, en aplicación de los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, al no resultar acreditado previamente el pago o la preceptiva presentación a efectos del impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, del acto o contrato cuyo acceso al Registro se pretende.

La presente notificación, no implica prórroga del asiento de presentación de referencia, al no constituir calificación desfavorable.

Contra esta resolución podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez registrador/a titular de Registro Propiedad n.º 10 Málaga a día dieciocho de julio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. F. I. interpuso recurso el día 12 de agosto de 2025 mediante escrito en los siguientes términos:

«Ayer 30.07.2025 recibí una Comunicación de la Suspensión de la Calificación del Registro Propiedad. Se alega la suspensión de la calificación por la supuesta falta de acreditación de pago del ITP y AJD. Sin embargo, dicho impuesto fue efectivamente presentado en tiempo y forma, y abonado a través de Banco Santander el día 15.04.2025 por su importe total, 1.800 euros.

Se adjunta: (1) la comunicación de la suspensión; (2) el documento NRC que emite la Junta de Andalucía para certificar la presentación y pago del impuesto; (3) una imagen de la comprobación telemática de que efectivamente este pago identificado por NRC es válido.

Por tanto, solicito que procedan efectivamente con este registro puesto que el impuesto correspondiente fue abonado, como se indicó en la presentación de la calificación registral, en su totalidad en el momento oportuno.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 21 de agosto 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 18, 19 bis, 82, 254 y 255 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de diciembre de 1987, 23 de abril de 2007, 27 de abril y 29 de octubre de 2011, 11 de junio de 2012, 23 de abril, 3 y 10 de octubre y 27 de noviembre de 2014, 9 de abril, 5 de marzo, 17 de julio y 28 de agosto de 2015, 7 de enero, 18 de febrero, 12 de septiembre y 3 de octubre de 2016, 20 de abril y 20 de octubre de 2017, 11 de mayo de 2018 y 10 de enero y 13 de marzo de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 24 y 25 de enero y 23 de febrero de 2023.

1. En el caso al que se refiere este expediente el título presentado a inscripción es una diligencia complementaria de rectificación de una escritura de ampliación de obra nueva que había sido objeto de calificación desfavorable.

El registrador suspende la calificación de dicha diligencia, con cita de los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, al no resultar acreditado previamente el pago o la preceptiva presentación a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, del acto o contrato cuyo acceso al Registro se pretende.

El recurrente alega que el impuesto correspondiente fue presentado en tiempo y forma.

2. 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 con los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, como respecto al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

El artículo 254.1 de la Ley Hipotecaria dispone 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».

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».

Y 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».

En consecuencia, la falta de acreditación de la liquidación del impuesto referido supone el cierre del Registro (salvo en lo relativo a la práctica del asiento de presentación) y la suspensión de la calificación del documento.

3. Según la doctrina reiterada por este Centro Directivo, 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 sujeta 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, debe 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, autonómicos- los que podrán manifestarse sobre ello al recibir la comunicación impuesta por ley, sin que corresponda a esta Dirección General 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.

4. En el caso del presente expediente, el recurrente alega que el impuesto ya había sido presentado en tiempo y forma, acreditándolo con el correspondiente documento emitido por la Junta de Andalucía para certificar la presentación y el pago.

Sin embargo, como pone de relieve el registrador tanto en la nota de calificación, lo que se ha acreditado es la presentación a liquidación de la escritura originaria, no de la

diligencia complementaria de rectificación, que es la que motiva la presente nota de suspensión de la calificación.

Mediante la diligencia notarial se rectifican determinadas superficies de la declaración de obra inicial, aportando nuevo certificado del arquitecto. Dichas superficies rectificadas se refieren a la vivienda principal, vivienda de invitados, garaje y piscina. Evidentemente, dicha rectificación de superficies de la obra nueva inicial puede incidir en su valor fiscal a los efectos del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, cuota variable, por el hecho imponible de la obra nueva.

Por lo tanto, conforme a la doctrina anteriormente expuesta, es necesario que la diligencia de rectificación sea objeto de presentación a liquidación en la correspondiente Oficina Tributaria, al contener datos adicionales respecto a la obra nueva declarada y tener un contenido valorable.

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, 14 de mayo de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.