

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**9679** *Resolución de 24 de julio 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 Sabadell n.º 4, por la que se suspende la calificación de una escritura de compraventa por falta de liquidación de los correspondientes impuestos.*

En el recurso interpuesto por doña B. M. M. contra la nota de calificación extendida por el Registrador de la Propiedad de Sabadell número 4, don José María Pérez Visus, por la que se suspende la calificación de una escritura de compraventa por falta de liquidación de los correspondientes impuestos.

**Hechos****I**

En escritura autorizada el día 3 de marzo de 2017 por el Notario de Terrassa, don Esteban Cuyás Henche, número 469 de protocolo, doña B. M. M. compra la finca registral número 6.817 del Registro de la Propiedad de Sabadell número 4.

**II**

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Sabadell número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Por la presente le notifico que se ha suspendido la calificación del documento presentado, por observarse: Primero: la falta en el mismo de la constancia de su presentación en la Oficina Liquidadora del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados/Sucesiones y Donaciones. Segundo: no se ha acreditado haberse presentado previamente 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, en relación al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Fundamentos de derecho: Primero: El artículo 9 de la Constitución Española, los artículos 54 del TR de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, RD Legislativo 1/1993, de 24 septiembre, artículo 122 y 123 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados, RD 828/1995, de 29 mayo, el artículo 33 de la Ley del Impuesto de Sucesiones y Donaciones L 29/1987, de 18 de diciembre, los artículos 99 y 100 del Reglamento del Impuesto de Sucesiones y Donaciones, RD 1629/1991, de 8 noviembre, los artículos 18, 19, 96, 254, 255, 258 de la Ley Hipotecaria, el artículo 127 del Reglamento Hipotecario, los artículos 3 y 6 del C.c., los artículos 51, 62 y 63 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, el Decret del Govern de Catalunya de 27 de diciembre de 2006 y la Orden del Departament de Economia i Finances de la Generalitat de Catalunya de 28 de diciembre de 2006, así como la Orden del mismo Departament de Economía i Finances de 23 de febrero de 2007, y las Resoluciones de la DGRN de 1 de marzo de 2006, 31 de enero de 2007, 28 y 29 de septiembre de 2007 y 27 de febrero de 2008; y la sentencia de fecha 27 de julio de 2008 del Juzgado de Primera Instancia 3 de Lleida, confirmada por sentencia de la Audiencia Provincial de fecha 30 de octubre de 2009, y sentencia del Juzgado de Primera instancia 7 de León de fecha 13 de octubre de 2009. Asimismo téngase en cuenta la reciente doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fechas 3 y 9 de marzo de 2012, 22 de mayo de 2012 (BOE 4 y 7 de mayo y 27 de junio

de 2012), mediante las cuales se rectifica la postura del centro directivo de los últimos años y vuelve a la «doctrina clásica», recogiendo los pronunciamientos judiciales que se han producido, en el sentido de que el Registrador se limita a comunicar un efecto, que no un defecto, que se produce «ex lege», la suspensión de la calificación, por lo que no se trata de una calificación (no puede haberla en este momento porque está suspendida por ley) que pueda revocada. Segundo: En cuanto al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, de conformidad al número 5 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria según redacción dada por Ley 16/2012 y art. 255 de la misma Ley Hipotecaria. En base a los anteriores hechos y fundamentos de derecho, he resuelto suspender la calificación del documento presentado hasta que se acredite el pago de los impuestos por él devengados o haberse presentado el documento ante los órganos competentes para la liquidación de dichos impuestos. Contra la presente (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por José María Pérez Visus Registrador/a de Registro Propiedad de Sabadell 4 a día tres de marzo del año dos mil diecisiete».

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña B. M. M. interpuso recurso el día 23 de mayo de 2017 en el que expone: «Por medio de la presente venimos a presentar recurso a la notificación de suspensión de calificación enviada por el Registro de la Propiedad número cuatro de Sabadell argumentando lo siguiente: 1.º El impuesto de transmisiones patrimoniales no aplica a esta transmisión compraventa de solar urbano debido a haber sido efectuada entre empresas y/o profesionales, y tributar por el impuesto de Valor añadido, que ha sido debidamente abonado a la empresa vendedora por la parte compradora (...) 2.º En relación al impuesto de actos jurídicos documentados, éste ha sido correctamente liquidado el día: 03/04/2017, como prueba se adjunta liquidación y comprobante de pago (...) Solicitamos por medio de la presente revoquen la suspensión de calificación teniendo a bien los argumentos mencionados anteriormente».

### IV

El Registrador emitió informe manteniendo su calificación y haciendo constar que los defectos que suspendían la calificación se han subsanado y que se ha procedido a calificar el documento.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria; 2.1, 4 y 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; 23 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, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de abril y 29 de octubre de 2011, 3 de marzo de 2012, 15 de febrero, 3 de junio y 28 de octubre de 2013 y 18 de febrero de 2016.

1. Es objeto de este expediente la suspensión de la calificación de una escritura de compraventa por no acreditarse su presentación en la oficina liquidadora correspondiente a efectos de liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados único de los defectos a que hace referencia el escrito de recurso.

2. Como cuestión preliminar previa debe recordarse la reiteradísima doctrina de este centro directivo según la cual conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria no pueden tenerse en cuenta para la resolución del recurso gubernativo documentos que no hayan sido presentados en tiempo en forma en el Registro, de forma que el Registrador no pudo examinarlos a la hora de emitir su calificación (cfr. Resoluciones de 14 de octubre de 2006, 4 de noviembre de 2008, 5 de febrero de 2009, 13 de enero de 2011, 11 de abril y 31 de mayo de 2012 y 7 de abril de 2017, entre otras).

En el caso de este expediente, al tiempo de la interposición del recurso, ha quedado acreditada la liquidación del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados al acompañarse justificante emitido por la oficina liquidadora de Granollers de la Agencia Tributaria de Catalunya el 3 de abril de 2017, esto es de fecha muy posterior a la de suspensión de calificación.

3. Entrando en el fondo del recurso, hay que destacar 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. 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.

Lo que a su vez se reitera tanto en el artículo 54 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre) cuando dispone que «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...».

4. En el supuesto de este expediente, como afirma la recurrente, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, no es aplicable por el concepto de Transmisiones Patrimoniales al tratarse de una compraventa sujeta a Impuesto sobre el Valor Añadido.

Pero en su vertiente de Actos Jurídicos Documentados y, concretamente, en su modalidad de documentos notariales, dicho impuesto grava las escrituras, actas y testimonios notariales. La imposición por Actos Jurídicos Documentados es plenamente compatible con el gravamen por el Impuesto sobre el Valor Añadido, de tal forma que las operaciones sujetas al Impuesto sobre el Valor Añadido que se formalicen en documento notarial quedarán sujetas también al impuesto de Actos Jurídicos Documentados.

Es cierto que la nota de calificación recoge la obligación de presentación ante la oficina liquidadora competente en un sentido amplio, pero el Registrador no prejuzga la sujeción o no de la venta al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales sino que requiere el cumplimiento de lo dispuesto en la legislación hipotecaria y tributaria antes reseñada de forma que será la administración tributaria quien resolverá sobre la idoneidad de la liquidación practicada. De hecho una vez acreditada en la forma dicha la liquidación del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados entiende cumplido el citado requisito y ha procedido a efectuar la calificación del documento presentado.

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, 24 de julio de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.