

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10450 *Resolución de 11 de julio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Villajoyosa n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Francisco José Román Ayllón, notario de San Vicente del Raspeig, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Villajoyosa número 2, don José Manresa García, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de San Vicente del Raspeig, don Francisco José Román Ayllón, con el número 243 de protocolo, se formalizó la compraventa de la finca registral número 33.681/231 de Villajoyosa. En dicha escritura se incorporaba diligencia en la que se hacía constar «que el día quince de marzo de dos mil dieciocho, se remite por correo certificado copia simple de la presente escritura, al Ayuntamiento de la Vila Joiosa, con carta adjunta, cuyo duplicado sellado por correos se incorpora a esta matriz».

II

Presentada el día 12 de febrero de 2018 copia autorizada de la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Villajoyosa número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Presentada telemáticamente en este Registro a las 15 horas y 13 minutos del día 12 de febrero del 2018 una copia autorizada en soporte electrónico del precedente documento -escritura otorgada en San Vicente del Raspeig el 12 de febrero del 2018 ante el señor Notario don Francisco José Román Ayllón, con el número 243 de protocolo-, habiendo causado el asiento de presentación número 683 del Libro Diario número 167 y resultando acreditada la declaración-liquidación del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, se suspende su calificación, por lo siguiente:

1. El acto formalizado en el documento presentado está sujeto al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

2. En este sentido, el artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria establece que 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.

3. En el presente supuesto, a los efectos de levantar el cierre registral, por parte del señor Notario autorizante y presentante del documento, don Francisco José Román Ayllón, se remite al Ayuntamiento de La Vila Joiosa una comunicación presentada físicamente en la oficina de Correos de San Vicente del Raspeig el 15 de marzo

del 2018, duplicado de la cual se testimonia. Dicha comunicación resulta insuficiente a tales efectos.

4. Y ello por cuanto, si el presentante de la comunicación de la realización del hecho imponible del impuesto es una persona jurídica o un profesional, entre ellos los Notarios, tal como ya se advirtió en la anterior nota de suspensión de la calificación de fecha 12 de marzo del 2018 el artículo 14 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, exige a dichos colectivos relacionarse con éstas últimas a través de medios electrónicos. En el presente supuesto no ocurre así. Por tanto, la presentación de la comunicación en el Ayuntamiento deberá realizarse en tal caso exclusivamente por medios electrónicos. A estos efectos, la propia Ley 39/2015, en su artículo 16, dispone que se tendrán por no presentados los documentos para los que se utilice otra vía de presentación distinta a la electrónica.

5. Dicha comunicación por medios electrónicos no debe confundirse con la remisión de la comunicación que se realiza en el marco del convenio suscrito entre el Consejo General del Notariado y la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP), dado que los «Justificantes de comunicación» de éstas carecen de garantías, pues no resulta debidamente acreditado que el Ayuntamiento haya tenido conocimiento efectivo de tal comunicación, ya que el pretendido justificante se genera sin la intervención de aquel como organismo destinatario y último receptor de la misma (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de agosto del 2013, cuya doctrina reiteran las Resoluciones de fecha 15 de noviembre y 7 de diciembre del 2013). Por tanto, tampoco es válida la presentación realizada en tal sentido.

6. En definitiva, no se ha presentado válidamente por medios electrónicos en el Ayuntamiento de La Vila Joiosa la repetida comunicación. Por esta razón no queda cumplida la exigencia del número 5 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria que permita levantar el cierre registral. La Vila Joiosa.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por José Manresa García registrador/a de Registro Propiedad de Villajoyosa 2 a día seis de Abril del año dos mil dieciocho».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Francisco José Román Ayllón, notario de San Vicente de Raspeig, interpuso recurso el día 19 de abril de 2018 por escrito en el que alegó lo siguiente:

«- Hechos.-Escritura autorizada por el Notario de San Vicente del Raspeig don Francisco José Román Ayllón, el día 12 de febrero de 2018, bajo el número 243 de protocolo, por la cual se llevó la venta de dos determinados inmuebles en términos municipal de La Vila Joiosa.

Copia autorizada telemática de dicha escritura se presentó, inicialmente, en el Registro de la Propiedad número 2 de La Vila Joiosa el día 12 de febrero de 2018 y causó en el Libro Diario 167, el asiento de presentación número 683.

Posteriormente conforme a lo solicitado en la cláusula Cuarta, apartado «Plusvalía Municipal» de la propia escritura, se verificó notificación telemática, a través de la aplicación Signo, del otorgamiento de la escritura, al Ayuntamiento correspondiente, y a continuación se presentó en el Registro de la Propiedad testimonio parcial electrónico conteniendo dicha comunicación el día 20 de febrero de 2018.

Como consecuencia de ello, recayó una primera calificación negativa del Registrador de la Propiedad en fecha 12 de marzo de 2018.

Posteriormente, dada la calificación anterior, se procedió a comunicar la referida escritura de compraventa al Ayuntamiento correspondiente esta vez mediante remisión por correo certificado de copia simple de la escritura, con carta adjunta, cuyo duplicado sellado por correos se incorporó a la matriz, lo que a su vez se presentó al Registro de la Propiedad mediante testimonio parcial electrónico el día 16 de marzo de 2018.

Esta última presentación motivó una segunda calificación del señor Registrador de la Propiedad don José Manresa García, de fecha 6 de abril de 2018 que es la que se recurre por medio de la presente.

Al efecto, a continuación del presente escrito se reproduce la copia electrónica completa del referido documento, y las notas de calificación

– Fundamentos de Derecho.–Apoyan éstos, en contra de la nota recurrida, los siguientes razonamientos:

Que por parte del este notario recurrente no se considera aplicable al supuesto objeto de calificación lo dispuesto en el artículo 14 c) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, sino que el artículo que es de aplicación sería el art. 16.4.D), por cuanto que:

1.º El acto notificado no está comprendido en ningún supuesto por el que legalmente se prescriba la obligatoriedad de su comunicación por parte del notario, en cuanto tal, ya que de la regulación que al efecto establece el artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 110.6 del R.D. Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, se deduce que los medios existentes para justificar la presentación del documento sujeto al Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos ante el Registro de la Propiedad son la presentación de la autoliquidación o, en su caso, la declaración del impuesto, o la comunicación de la realización del hecho imponible por parte: o bien del donante o la persona que constituya o transmita el derecho real de que se trate, o bien del adquirente o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

La obligación que se impone a los notarios es totalmente diferente, y aparece en el número 7 del mismo artículo, que se ha de cumplir por medios que no alcanzan a ser comprobados por el Registro de la Propiedad: imponiéndose solamente a los notarios, en cuanto al acto o contrato susceptible de presentación, la obligación de advertir «expresamente a los comparecientes en los documentos que autoricen sobre el plazo dentro del cual están obligados los interesados a presentar declaración por el impuesto v. asimismo, sobre las responsabilidades en que incurran por la falta de presentación de declaraciones».

2.º No ha sido posible tener acceso, ni oficiosa ni formalmente, al canal telemático adecuado para dar cumplimiento al encargo que en la escritura de referencia le ha hecho la parte adquirente de efectuar por su cuenta y para cumplir la obligación de ésta la comunicación a que se refiere el apartado B) del punto 6 del art 110 citado, aparte del realizado en primer lugar a través de la Federación de Municipios.

En cualquier caso, como se ha indicado antes, no se considera por este recurrente en absoluto aplicable en este punto el artículo 14 c) de la Ley del Procedimiento Administrativo Común («estarán obligados a relacionarse a través de medios electrónicos con las Administraciones Públicas para la realización de cualquier trámite de un procedimiento administrativo...») alegado por el señor registrador como único motivo de denegación de la inscripción, por cuanto que la comunicación exigida por la ley fiscal citada al adquirente no es en verdad un procedimiento administrativo, ni un trámite del mismo, ya que no genera en ningún caso declaración o liquidación del impuesto correspondiente, sino una mera notificación de que se ha producido el hecho imponible, para su conocimiento y comprobación por la administración tributaria competente (que en su caso podrá generar o no un expediente o procedimiento, pero que en sí no es tal), comunicación que efectúa el notario en este caso como representante voluntario y mandatario de la parte adquirente, no en su propio nombre y como funcionario público.

3.º La Dirección General, en resoluciones de 15 de noviembre y 7 de diciembre de 2013, confirmadas por Resolución de 15 de enero de 2018 (recaída ésta última estando ya en vigor la citada Ley de Procedimiento Administrativo Común) ha dejado establecido que: «Debe ser la administración tributaria competente –en este caso el Ayuntamiento de (...)- la que debe confirmar de alguna manera si efectivamente ha recibido la comunicación para que este hecho pueda ser apreciado por terceros que no tienen la condición de parte en el convenio y que por tanto no vienen impelidos por el mismo, como ocurre con el registrador, que debe comprobar de forma indubitada que tal

comunicación ha tenido lugar y acreditarse documentalmente. No existe efectivamente inconveniente en que esa comunicación se realice personalmente, por correo certificado –bastando entonces, como establece la Resolución de 3 de junio último, la justificación del envío–, o telemáticamente en el caso de que el ayuntamiento tenga habilitado el correspondiente medio o registro electrónico, pero en este caso no debe dejar dudas de que ha sido recibida por aquel. Como señala acertadamente el notario autorizante en el texto del recurso, ‘para la prueba de su existencia –de la comunicación– simplemente es necesario acreditar su recepción, o un registro de entrada...’».

4.º Por último, y con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Procedimiento Administrativo Común, art. 16.4.b), los documentos que los interesados dirijan a los órganos de las Administraciones Públicas podrán presentarse, entre otros medios, en las oficinas de Correos (en la forma que reglamentariamente se determine); con lo cual en definitiva debe seguirse aplicando el mismo criterio que existía al respecto con anterioridad a dicha ley, recogido entre otras por la resolución antes citada de 3 de junio de 2013, que se remite a los requisitos del art. 31 del RD. 1829/1999. Así pues, debe considerarse que en el caso de la escritura calificada se ha cumplido debidamente la indicada obligación de la parte compradora, que ha encargado su cumplimiento al notario, según consta en la diligencia practicada al respecto en la misma.

Por todo lo expuesto solicita a V.E. admita este recurso y ordene, si procede, la inscripción de la escritura calificada en el Registro de la Propiedad, y al mismo tiempo se solicita se practique por el señor Registrador la anotación preventiva prevista legalmente al efecto».

IV

Mediante escrito, de fecha 26 de abril de 2018, el registrador de la Propiedad elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria; 118, 119, 120 128 y 129 de la Ley 58/2003, de 17 diciembre, General Tributaria; 106 a 110 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; 54.1 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; 12 de la Ordenanza sobre el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana de Villajoyosa, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de junio, 28 de agosto, 15 de noviembre y 7 de diciembre de 2013, 30 de enero, 11 de junio, 10 de octubre y 27 de noviembre de 2014, 6 de mayo y 9 de diciembre de 2015, 11 de abril y 4 de julio de 2016 y 20 de octubre y 27 de noviembre de 2017, y la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de julio de 2017 sobre las comunicaciones que deben efectuar los registradores a la Administración Pública, incluso si se realizan en el curso de un procedimiento registral.

1. Debe decidirse en este expediente si, a efectos de levantar el llamado cierre registral previsto en el artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria, es o no suficiente el envío por correo certificado de la copia simple de una escritura de compraventa al ayuntamiento de Villajoyosa con carta adjunta cuyo duplicado sellado por correos se incorpora a la matriz.

2. El cierre registral en tanto se acredite el cumplimiento de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana aparece regulado por el apartado 5 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria desde la modificación llevada a cabo por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. De acuerdo con dicho precepto, como ya pusiera de relieve esta Dirección General (vid. Resolución de 28 de agosto de 2013 y posteriores citadas en los «Vistos»), para poder practicar en el Registro de la Propiedad la inscripción correspondiente de cualquier 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 deberá acreditarse 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 de Haciendas Locales.

De la regulación legal resulta que, en el ámbito de la autonomía local, las entidades locales pueden imponer o no este tributo con carácter voluntario de acuerdo con la ley estatal, así como reglamentar el tributo mediante la aprobación de la correspondiente ordenanza fiscal. En virtud de la habilitación legal que resulta del artículo 110.4 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, el Ayuntamiento de Villajoyosa ha aprobado la correspondiente ordenanza fiscal estableciendo como obligatorio el sistema de declaración por el sujeto pasivo (vid. artículo 12.1 de la Ordenanza).

3. En cuanto a las distintas formas de presentación de la declaración a efectos del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, se ha considerado suficiente por este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 3 de junio de 2013 y 6 de febrero de 2015) acreditar la remisión del documento correspondiente a través de cualquiera de las oficinas que señala el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, entre ellas las oficinas de Correos a las que se encomienda la prestación del servicio postal universal, siempre que se cumplan las formalidades previstas en los en el artículo 31 del Real Decreto 1829/1999, de 3 de diciembre.

Sin embargo, como también ha recordado esta Dirección General (vid. la Resolución arriba citada de 9 de diciembre de 2015), fuera del caso de comunicación, no basta acreditar la mera remisión de un documento de autoliquidación o de declaración, sino que es preciso, como resulta de del texto del propio artículo 254.5, que la acreditación comprenda el hecho de la recepción por la Administración Tributaria competente (vid. Resolución de 3 de marzo de 2012, entre otras, en relación con los artículos 119 y 120 de la Ley General Tributaria). Y este último requisito se puede entender cumplido en el supuesto que motiva este recurso.

Debe tenerse en cuenta, por un lado, que el levantamiento del cierre registral por la mera comunicación es excepcional para el caso de transmisiones onerosas con el fin de no obstaculizar que el interesado, que no es sujeto pasivo del impuesto, pueda inscribir su derecho para quedar inmediatamente protegido. Y, por otro, que el contenido de la comunicación es diferente del que se exige para la declaración pues mientras en aquélla se cumple con indicar los datos esenciales de la escritura, en ésta debe acompañarse copia simple y demás documentación en iguales términos que se piden para el caso de autoliquidación. Requisito también cumplido en el presente recurso.

4. Este Centro Directivo no puede confirmar el defecto señalado por el registrador en su nota, consistente en que, a su juicio, no procede levantar el cierre registral porque los notarios tienen obligación de relacionarse por medios electrónicos con las Administraciones Públicas.

Esta Dirección General, en Resolución de 5 de julio de 2017, relativa a una consulta sobre a la aplicación del artículo 14 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, a las comunicaciones que deben efectuar los registradores a la Administración Pública, incluso si se realizan en el curso de un procedimiento registral, expresó las siguientes consideraciones:

– La obligación de relacionarse a través de medios electrónicos con las Administraciones Públicas se establece, tal y como indica literalmente el precepto, «para la realización de cualquier trámite de un procedimiento administrativo». Por tanto, como primera conclusión a la que debe llegarse atendiendo a la literalidad de la norma es que quedan excluidas de la misma los trámites que no se incardinan en procedimientos administrativos, que son, en definitiva, los regulados en la Ley referida.

– La actividad pública registral, se aproxima, en sentido material, a la jurisdicción voluntaria, si bien formalmente no es propiamente jurisdiccional, porque los registradores

de la propiedad -aunque como los jueces no están sujetos en sus funciones al principio de jerarquía para enjuiciar el caso, sino que gozan de independencia en su calificación-, están fuera de la organización judicial. En todo caso, es una actividad distinta de la propiamente administrativa. No está sujeta tal actividad a las disposiciones administrativas, sino que viene ordenada por las normas civiles. Las cuestiones sobre las que versa -las situaciones jurídicas sobre la propiedad inmueble- son cuestiones civiles. Y por la índole de las disposiciones aplicables y la de las cuestiones que constituyen su objeto, esta actividad está fuera del ámbito de la jurisdicción contencioso-administrativa. Lo que no significa que la actividad registral esté fuera del control jurisdiccional, puesto que las decisiones registrales dejan siempre a salvo la vía judicial ordinaria y las decisiones judiciales dictadas en el correspondiente proceso tienen siempre valor prevalente (cfr. artículos 22 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 1, 40 y 66 de la Ley Hipotecaria). Ya con anterioridad se planteó en este Centro Directivo si la actividad registral estaba o no sometida a la Ley de Procedimiento Administrativo, y si esta Ley era aplicable con carácter supletorio (dado lo entonces dispuesto por el Decreto de 10 de octubre de 1958). Y esta cuestión fue resuelta en sentido negativo por Resoluciones de 23 de marzo de 1961, 23 de febrero de 1968 y 28 de enero de 1986, con criterio que en la actualidad, y tras las reformas operadas por las Leyes 24/2001 y 24/2005 conserva plena vigencia.

- Como conclusión, la obligación de los registradores de relacionarse a través de medios electrónicos con las Administraciones Públicas prevista en el artículo 14 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, sólo se refiere a trámites de un procedimiento administrativo por lo que no resulta de aplicación al procedimiento registral, salvando los supuestos en que la normativa hipotecaria se remita específicamente a la Ley de Procedimiento Administrativo.

Con base en lo expuesto, el criterio es aplicable a los notarios en cuanto a la forma de comunicarse con las Administraciones Públicas en procedimientos distintos a los administrativos como ocurre en el presente caso, relativo al cumplimiento de un trámite del procedimiento registral.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación impugnada.

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 julio de 2018.-El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.