

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6056 *Resolución de 1 de abril de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 27, por la que se suspende la inscripción de un documento mientras no se acredite la previa autoliquidación o declaración del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.*

En el recurso interpuesto por doña R. G. P. contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad Madrid número 27, doña María del Carmen Iglesias Mayoralgo, por la que se suspende la inscripción de un documento mientras no se acredite la previa autoliquidación o declaración del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Hechos

I

Mediante instancia privada, con firma legitimada notarialmente, al fallecimiento de doña M. P. P. A., su hija y única heredera, doña R. G. P., solicitaba la inscripción a su favor de una cuarta parte indivisa de la finca registral número 29.532 del Registro de la Propiedad de Madrid número 27. Se acompañaba dicha instancia con copia de testamento y certificaciones de defunción y de Actos de Última Voluntad de la causante, y un escrito dirigido al Ayuntamiento de Madrid-Agencia Tributaria, fechado el día 26 de noviembre de 2018, por el que se solicitaba la exención del pago del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía), habiendo tenido dicho escrito entrada en la oficina de Registro de Economía y Hacienda del Ayuntamiento de Madrid.

II

Presentada el día 4 de diciembre de 2018 la indicada documentación en el Registro de la Propiedad de Madrid número 27, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Instancia privada fechada en Guadix a 20 de septiembre de 2.018, por doña R. G. P., como única heredera de doña M. P. P. A.—asiento 1.094 del Diario 45.º

Hechos

Primero. Con fecha 4 de diciembre de 2.018 se presenta la relacionada Instancia Privada, con firma legitimada, por la que por fallecimiento de Doña M. P. P. A., su hija y única heredera doña R. G. P., se adjudica una cuarta parte indivisa de la finca registral 29.532, —Tienda (...) de la calle de (...) de Madrid—.

Segundo. Se acompaña el testamento y certificaciones de defunción y última voluntad de la causante, y un escrito dirigido al Excelentísimo Ayuntamiento de Madrid-Agencia Tributaria. fechado en Madrid a 26 de Noviembre de 2.018. por el que se solicita la Exención del pago del paso del Impuesto sobre el Incremento Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, cuyo escrito tuvo Entrada/Registro en la Oficina de Reg. Economía y Hacienda del Ayuntamiento de Madrid.

Calificado el precedente documento, dentro del plazo legal, y en virtud de la misma, se suspende la inscripción por los siguientes defectos y fundamentos jurídicos:

No se ha acreditado la autoliquidación o declaración del Impuesto sobre el Incremento Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, cfr, artículos 18, 254, 255 y 256 de la LH; Disposición Adicional Sexta de la Ley 22/2006 de 4 de julio sobre la Capitalidad y Régimen especial de Madrid; arts. 26 y 32 de la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento de Madrid reguladora del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana de 20 de diciembre de 2001, modificada por acuerdos del pleno de 29 de diciembre de 2003, 29 de octubre de 2004 y 29 de noviembre de 2006, y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de Octubre de 2.014, y 27 de Noviembre de 2.017.

Queda prorrogado el asiento de presentación en la forma y efectos previstos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta nota podrá (...)

Madrid, 27 de diciembre de 2.018. La registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora).»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña R. G. P. interpuso recurso el día 31 de enero de 2019 mediante escrito en el que indicaba lo siguiente:

«Primera. (...)

Tercera. (...) 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 Madrid aprobó la correspondiente Ordenanza Fiscal estableciendo como obligatorio el sistema de autoliquidación por el sujeto pasivo (vid. artículo 24.1 de la Ordenanza). No obstante, respecto a este carácter obligatorio, la misma Ordenanza permite presentar declaración ante la Administración Tributaria Municipal cuando el sujeto pasivo considere que la transmisión deba declararse exenta, prescrita o no sujeta (artículo 26 de la Ordenanza). Esta declaración deberá cumplir los mismos requisitos y acompañar la misma documentación que exige el artículo 25 para el caso de autoliquidación, además de la pertinente en que fundamente su pretensión.

También se preocupa la Ordenanza de detallar cómo debe entenderse acreditado el cumplimiento de las obligaciones tributarias derivadas de este impuesto para evitar el cierre del Registro. Así, su artículo 33 exige, para que el Registrador pueda practicar la inscripción del documento, que se presente alguno de estos documentos: a) el ejemplar original de la autoliquidación con la validación bancaria del ingreso; b) la declaración tributaria debidamente sellada en las oficinas municipales; c) la comunicación a que se refiere el artículo 27 de la ordenanza, que podrá realizar directamente en las oficinas del Registro de la Propiedad en el impreso al efecto.

Como se menciona en el hecho segundo de la resolución que se recurre, la que suscribe, en relación con el impuesto de plusvalía correspondiente por el bien en cuestión heredado, presentó ante la Agencia Tributaria del Excmo. Ayuntamiento de Madrid, escrito de fecha 26 de noviembre de 2018 solicitando la exención de dicho impuesto, escrito el cual fue adjuntado, entre otros, en mi solicitud de la inscripción que se pretende ante el Registro de la Propiedad de Madrid n.º 27 de Madrid encontrándose el mismo debidamente sellado por el Organismo en cuestión, mediante el cual quedaría acreditada la realización o presentación de la declaración del impuesto de plusvalía, tal y como así dispone la legislación antes mencionada, pues una de las exigencias reguladas en el citado artículo 33 de la ordenanza fiscal de Madrid para poder proceder a la inscripción de un bien concreto, es la de presentar la declaración tributaria debidamente sellada en las oficinas municipales tal y como así se ha hecho, no estando por tanto conforme en consecuencia con lo dispuesto por dicho Registro de la Propiedad n.º 27 de

Madrid, determinando en dicha resolución que se recurre que no se ha acreditado la declaración del impuesto de plusvalía, cuando sí se ha acreditado.

En relación al caso que nos ocupa, cabe destacar la reciente resolución de 27 de noviembre de 2017, de la Dirección General de Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el Registrador de la Propiedad de Madrid. n.º 6, por la que se suspende la inscripción de una escritura de manifestación y aceptación de herencia, la cual destaca en su fundamento de derecho 4.º que: “En los casos en que se admita la declaración (sólo prevista, conforme al artículo 26 de la Ordenanza, cuando el sujeto pasivo considere que la transmisión deba declararse exenta, prescrita o no sujeta) el cierre registral se levantará cuando se presente la declaración tributaria debidamente sellada por las oficinas municipales. En este precepto reglamentario se fundamenta el recurrente en la interposición de su recurso, al considerar que la transmisión se encuentra no sujeta al Impuesto y acompaña escrito dirigido al Departamento de Plusvalía del Ayuntamiento de Madrid con sello de imposición en Correos de fecha 9 de enero de 2017 al que se dice que se acompaña la oportuna escritura pública”.

Igualmente, en su fundamento de Derecho 5.º recoge que:

“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 la dicción del propio artículo 254.5, que la acreditación comprenda el hecho de la recepción por la Administración Tributaria competente (vid. Resolución de 3 de mayo de 2012, entre otras, en relación con los artículos 119 y 120 de la Ley General Tributaria). Así resulta también claramente de la propia dicción del artículo 33 de la Ordenanza Fiscal de Madrid que exige que se presente la declaración tributaria debidamente sellada en las oficinas municipales...”

... 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, conforme al artículo 27.2 de la Ordenanza, en ésta debe acompañarse copia simple y demás documentación en iguales términos que se piden para el caso de autoliquidación...”

Cuarto. Dado lo anterior, y entendiendo por tanto que no hay motivos para proceder a la suspensión de la inscripción del inmueble en cuestión solicitado, cumpliendo con lo dispuesto en nuestra legislación vigente, en cuanto al caso que nos ocupa, es por lo que solicito que se estime el presente recurso debiéndose proceder a la inscripción solicitada del bien inmueble por parte del Registro de la Propiedad n.º 27 de Madrid y ello al objeto de evitar los posibles perjuicios que dicha suspensión de la inscripción me pueda causar.»

IV

La Registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 6 de febrero de 2019, ratificándola en cuanto al defecto apuntado, y elevó el expediente a este centro directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 254.5 de la Ley Hipotecaria; 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; 24, 25 y 26 de la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento de Madrid de 20 de diciembre de 2001 de Impuesto sobre el Incremento

de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, y 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, 27 de noviembre de 2017 y 13 de marzo de 2019.

1. Se discute en el presente expediente si procede practicar la inscripción de instancia privada, con firma legitimada, por la que por fallecimiento de la titular registral de una cuarta parte indivisa de la registral 29.532 su hija y única heredera procede a la adjudicación de la misma. Acompaña a la referida instancia copia de un escrito dirigido al Ayuntamiento de Madrid-Agencia Tributaria, fechado en Madrid a día 26 de noviembre de 2018, por el que se solicita la exención del pago del Impuesto sobre el Incremento Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, cuyo escrito tuvo entrada en la oficina de Registro de Economía y Hacienda del Ayuntamiento de Madrid.

La Registradora alega como defecto que «no se ha acreditado la autoliquidación o declaración del Impuesto sobre el Incremento Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana».

2. El artículo 254 de la Ley Hipotecaria 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 establecieron por las leyes, si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir» y más específicamente en el ámbito del Impuesto sobre el Incremento de Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana –el comúnmente conocido como Impuesto de Plusvalía municipal–, en su apartado quinto «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».

Debe recordarse que este el apartado quinto fue introducido en la modificación operada en la Ley Hipotecaria por la disposición final cuarta de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y que para el caso de la ciudad de Madrid, de manera anterior en el tiempo, había sido instaurada la misma exigencia legal por la disposición adicional sexta de la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid, al señalar 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 en el Ayuntamiento de Madrid, sin que se acredite previamente, de acuerdo con lo que se establezca reglamentariamente, haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la correspondiente declaración o comunicación».

En una interpretación ya consolidada de estos preceptos este centro directivo ha venido a afirmar (vid. la Resolución de 27 de noviembre de 2017 a modo de ejemplo) que 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.

3. Resulta igualmente reseñable que esta figura impositiva resulta de exacción voluntaria a juicio del titular de la potestad, es decir la entidad local en cada caso, tal y como se señala en el artículo 110.4 del texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, previendo que serán los propios Ayuntamientos los que reglamentariamente podrán regular la existencia y las circunstancias –subjetivas y objetivas– determinantes del impuesto en cuestión.

En este sentido, el Ayuntamiento de Madrid ha aprobado la correspondiente Ordenanza Fiscal estableciendo como obligatorio el sistema de autoliquidación por el sujeto pasivo (vid. artículo 24.1 de la Ordenanza).

No obstante, este carácter obligatorio, la misma Ordenanza permite presentar declaración ante la Administración Tributaria Municipal cuando el sujeto pasivo considere que la transmisión deba declararse exenta, prescrita o no sujeta (artículo 26 de la Ordenanza). Esta declaración deberá cumplir los mismos requisitos y acompañar la misma documentación que exige el artículo 25 para el caso de autoliquidación, además de la pertinente en que fundamente su pretensión. Con independencia de ello, tienen obligación de comunicar al Ayuntamiento la realización del hecho imponible, aunque no sean sujetos pasivos, el donante en los supuestos de transmisión a título lucrativo «inter vivos», y el adquirente en los supuestos de transmisión onerosa.

También se preocupa la Ordenanza de detallar cómo debe entenderse acreditado el cumplimiento de las obligaciones tributarias derivadas de este impuesto para evitar el cierre del Registro. Así, el capítulo IX, «Cierre Registral», artículo 33, «1. De conformidad con lo establecido en la disposición adicional sexta de la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid, el Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por este impuesto en el Ayuntamiento de Madrid sin que se acredite previamente haber presentado, tal y como se establece a continuación, alguno de los siguientes documentos: a) El ejemplar original de la autoliquidación con la validación bancaria del ingreso. b) La declaración tributaria debidamente sellada en las oficinas municipales. c) La comunicación a que se refiere el artículo 27 de la presente ordenanza, que podrá realizar directamente en las oficinas del Registro de la Propiedad en impreso a tal efecto. 2. En el Registro de la Propiedad se archivará una copia de la autoliquidación o declaración presentada y, además, en los supuestos en los que el documento presentado sea de comunicación, otra copia será remitida por el Registro al Ayuntamiento, utilizando para ello, siempre que sea posible, medios telemáticos. La copia archivada podrá serlo en papel o digital».

4. El supuesto planteado consiste en una instancia de aceptación y adjudicación por la heredera única en el que consta sello de la oficina liquidadora del Impuesto sobre Sucesiones, junto con la documentación complementaria, y escrito con sello de presentación en el Ayuntamiento de Madrid hereditaria, por lo que el presentante manifestando y alegando los hechos referentes al hecho imponible solicita la exención.

De acuerdo con lo expuesto en los anteriores fundamentos de Derecho el recurso debe ser estimado, pues se ha levantado el cierre registral conforme a la norma prevista en el apartado b) del artículo 33 de la Ordenanza de Madrid reguladora del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso 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, 1 de abril de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.