

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**6418** *Resolución de 28 de marzo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de suspensión de calificación del registrador de la propiedad de Jaén n.º 3, por la que se suspende la calificación de una escritura de extinción parcial de condominio.*

En el recurso interpuesto por doña B. T. L. contra la nota de suspensión de calificación emitida por el registrador de la Propiedad de Jaén número 3, don Miguel Román Sevilla, por la que suspende la calificación de una escritura de extinción parcial de condominio.

#### Hechos

I

En escritura otorgada el día 17 de diciembre de 2002 por el notario de Jaén, don Carlos José Cañete Barrios, como sustituto por imposibilidad accidental de su compañero de residencia, don Francisco Matas Pareja, y para el protocolo de éste, se extingüía parcialmente el condominio existente sobre la finca registral número 6.985 del Registro de la Propiedad de Jaén número 3.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Jaén número 3, fue objeto de la siguiente nota de suspensión de calificación registral:

«Suspensión de calificación registral.

– Con fecha 2 de noviembre de 2021 tiene entrada en este Registro escritura de extinción de condominio, a la que le ha correspondido el asiento de presentación 519/55.

– En el documento presentado se formaliza un acto jurídico que realiza el hecho imponible del impuesto de Actos Jurídicos Documentados (extinción de condominio de bienes inmuebles documentada en escritura pública).

– No se acredita completamente la presentación a efectos del impuesto correspondiente: si bien la escritura consta sellada por la Administración Tributaria competente, no se acompaña de la carta de pago/autoliquidación sellada por la Administración Tributaria competente (Modelo 600).

– En consecuencia, por la presente se resuelve suspender la calificación registral hasta el cumplimiento del requisito anterior, de conformidad con los Artículos 254, 255 y 256 de la Ley Hipotecaria, 51.13.<sup>a</sup> y 410 del Reglamento Hipotecario, 54.1 de la Ley del ITPAJD y 122 de su Reglamento, 55.3 de la Ley 22/2009, y Artículo 31 de la Ley del ITPAJD que considera sujetos al Impuesto de AJD las primeras copias de escrituras o actas notariales cuando tengan por objeto cantidad o cosas valubles y contengan actos o contratos inscribibles en el Registro de la Propiedad.

– De conformidad con el Artículo 255 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de la DGRN de 3 de Marzo de 2012; 9 de Marzo, 13 de Marzo, 4 de Abril, y 22 de Mayo de 2012; 5 de Agosto de 2013; 6 de Mayo de 2014; y 31 de Agosto de 2017, la presente resolución no implica calificación de fondo del documento, sino mera suspensión de la calificación registral y del plazo de calificación y despacho, pudiendo resultar defectos que impidan la práctica de la inscripción una vez que se acredite el pago/presentación de los impuestos. Tampoco implica prórroga del asiento de presentación.

– De conformidad con la Resolución DGRN de 18 de febrero de 2016, contra la presente resolución el presentante podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Miguel Román Sevilla registrador/a de Registro Propiedad de Jaén a día quince de noviembre del dos mil veintiuno.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña B. T. L. interpuso recurso el día 4 de enero de 2022 en base a las siguientes alegaciones:

«Entendemos que la nota de suspensión es nula y contraria a derecho, basando nuestro recurso en los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Primero. El Sr. Registrador suspende la calificación del documento por no estar completamente acreditada la presentación de la escritura pública ante las Agencia Tributaria de Andalucía a efectos del pago Impuesto de Actos Jurídicos documentados, basándose que no se acompaña el modelo 600, esto es la carta de pago/autoliquidación sellada por Administración Tributaria correspondiente.

Es cierto que no se presenta carta de pago (modelo 600), pero, es más cierto que, si consta en el último folio de la escritura pública objeto de calificación las pegatinas de presentación del modelo 600 ante la Administración Tributaria competente, con fecha 23 de enero de 2003, debidamente firmada y sellada por el Jefe de Sección de la Administración y el pago del Impuesto.

La escritura pública fue presentada en la Delegación Provincial en Jaén de la Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Andalucía el día 15 de enero de 2003 y fue autoliquidado el Impuesto e ingresadas las cantidades que figuraban en la citada autoliquidación, 209,31 según carta de pago del modelo 600 2 104641924 y 209,31 euros según carta de pago modelo 600 2 104641915 (...)

Segundo. De acuerdo con todo lo anterior estimamos que está más que cumplido el requisito del 254 y 255 de la ley Hipotecaria, en cuanto al pago y presentación ante la Administración Tributaria competente del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados que devengó la extinción de condominio que se formalizó en la escritura presentada para su inscripción según determina el art. 31 de la Ley del ITPAJD.

Respecto a la obligación que tiene el Registrador de archivar en sus legajos una copia de las cartas de pago, según establecen los art. 51.13 y art. 410 del Reglamento Hipotecario, está más que cumplida si se efectúa una fotocopia de la última cara de la escritura donde constan extendidas las pegatinas respectivas de presentación con justificación del pago del impuesto correspondiente, firmada y sellada por el Jefe de Sección.

El trastorno y los perjuicios que se causa a la recurrente, en un caso como el que nos ocupa en el que se han con extraviado las cartas de pago dada su antigüedad, es elevado pues se pretende vender dicha finca urbana y no puede efectuarse por no estar inscrita dicha escritura publica

Es absurdo y contrario a derecho pretender que se haga un nuevo modelo 600 y volver a presentarlo ante la Administración Tributaria, tratándose de hechos, no solo prescritos, sino que están probados que el modelo se presentó y el impuesto se pagó. Documentos que constan en un Registro Público como es el de Agencia Tributaria de Andalucía, al que puede acudir el Registrador si tiene alguna duda respecto del pago o la presentación del modelo 600

Por lo expuesto y de conformidad con la legislación vigente

Suplico a V.I. que teniendo por presentado este escrito, junto con la documentación que lo acompaña lo admita todo ello, tenga por interpuesto Recurso Gubernativo contra la resolución del Registrador de la Propiedad del Registro de la Propiedad num.3 de Jaén y en su día, previos los trámites legales pertinentes, dicte Resolución por la que

estimando íntegramente nuestro Recurso, declare nulo anule y revoque el acto administrativo recurrido por ser nulo de pleno derecho, ordenando la nulidad de la suspensión de la calificación y que se procede a la inscripción del citado documento público.

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe confirmando su calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 19 bis, 254 y 255 de la Ley Hipotecaria; 107 y 127 del Reglamento Hipotecario; 18 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; 122 y 123 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 21 de octubre de 1987, 11 de enero de 2001, 5 de enero y 27 de septiembre de 2002, 31 de enero y 5 de febrero de 2008, 13 de marzo de 2009, 18 de enero de 2010, 3, 9 y 13 de marzo, 4 de abril y 22 de mayo de 2012, 28 de octubre y 8 de noviembre de 2013, 20 y 30 de enero, 6 de mayo y 13 de septiembre de 2014, 18 de febrero y 11 de abril de 2016 y 24 de mayo, 12 de junio y 31 de agosto de 2017.

1. Debe decidirse en este expediente si procede la suspensión de calificación del título presentado por el registrador, porque a su juicio no se acredita completamente la presentación a efectos del Impuesto correspondiente, ya que, si bien la escritura consta sellada por la Administración Tributaria competente, no se acompaña de la carta de pago/autoliquidación sellada por la Administración Tributaria competente (modelo 600).

2. 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.

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 les impone el artículo 29.2.c) de la Ley 58/2003, de 17 diciembre, General Tributaria, así como añade la obligación para el registrador del archivo de los justificantes (artículos 256 Ley Hipotecaria y 51.13.<sup>a</sup> y 410 del Reglamento Hipotecario).

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.

La decisión del registrador de suspender la calificación del documento por falta de liquidación del Impuesto es susceptible de ser recurrida, pues si bien no se trata de una auténtica calificación, lo cierto es que una decisión acerca del destino del título que se presenta a inscripción, por lo que un mero principio de proscripción de la indefensión obliga a que este acto pueda ser objeto de revisión.

3. Respecto de las obligaciones que la legislación fiscal impone a los registradores de la Propiedad en el proceso de inscripción, cabe recordar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo que, si bien el artículo 254 de la Ley Hipotecaria impone al

registrador el deber de comprobar el pago de los impuestos que devengue todo acto que pretenda su acceso al Registro como requisito previo para la práctica del asiento, tal deber queda cumplido si el documento presentado contiene nota firmada por el liquidador del impuesto que acredite su pago, prescripción o exención, o nota al pie del título expresiva de la presentación de la autoliquidación correspondiente (no pudiendo en tal hipótesis suspender la inscripción so pretexto de error o deficiencia de la liquidación practicada), sin perjuicio de que el registrador, si lo estima procedente, pueda poner en conocimiento de las autoridades fiscales lo que considere oportuno; solución ésta que permite la adecuada composición de los intereses en juego, y, concretamente, los de la Hacienda Pública, mediante el suministro a la misma de los elementos necesarios para la exacción del impuesto y la nota que el registrador habrá de extender al margen de la inscripción del bien de que se trate para hacer constar la afección de éste al pago de la correspondiente liquidación tributaria.

Esta Dirección General se ha pronunciado en distintas ocasiones sobre el alcance y contenido de dicha competencia determinando, amén de la posibilidad de impugnar la suspensión acordada (vid. Resoluciones de 3 de octubre de 2014), que el cierre registral no puede ser orillado por actuaciones distintas a las previstas en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria (vid. Resolución de 3 de marzo de 2012) y que el cierre registral se produce respecto de los distintos hechos imposables sujetos a tributos diferentes que exigen declaraciones igualmente diferentes (vid. Resolución de 11 de abril de 2016).

4. En el supuesto de este expediente, debe tenerse en cuenta que la escritura calificada se ha presentado a autoliquidación ante la Administración Tributaria competente; según consta en su primer folio y, si bien no se acompaña el ejemplar de la carta de pago, fue autoliquidado el Impuesto e ingresadas las cantidades que figuraban en la citada autoliquidación, 209,35 euros según carta de pago del modelo 600 2 104641924 y 209,35 euros según carta de pago modelo 600 2 104641915, según consta en las pegatinas adheridas al último folio de la escritura de presentación del modelo 600 en la Delegación Provincial en Jaén de la Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Andalucía con fecha 15 de enero de 2003, debidamente firmadas y selladas por el jefe de Sección de la Administración y el pago del Impuesto.

Por lo tanto, a efectos de proceder a la calificación e inscripción en el Registro de la Propiedad, teniendo en cuenta además el tiempo transcurrido y la dificultad de recuperar las cartas de pago, ha quedado debidamente acreditada la liquidación del Impuesto y que la Administración Tributaria tuvo en su momento completo conocimiento de la existencia de la transmisión, cumpliendo el registrador su obligación de conservar la prueba de la presentación y pago mediante el archivo del contenido de la copia de la escritura en lo que resulte pertinente.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 28 de marzo de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago