

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 11459** *Resolución de 10 de octubre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Inca n.º 2, por la que se suspende la calificación de una escritura de donación con pacto de definición.*

En el recurso interpuesto por don Jesús María Morote Mendoza, Notario de Palma de Mallorca, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Inca número 2, doña María Alicia Echevarría Pérez, por la que se suspende la calificación de una escritura de donación con pacto de definición.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Palma de Mallorca, don Jesús María Morote Mendoza, el día 13 de mayo de 2014, número de protocolo 485, doña F. R. S. dona a sus nietos, don Jaime Víctor y doña Francisca Victoria B. R., junto con otros bienes muebles, la nuda propiedad por mitad y proindiviso de una finca urbana, registral 6.763 del término municipal de Marratxí –pertenece al Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 5–, y al primero, además, la nuda propiedad de la mitad indivisa de una pieza de tierra cultivo y viña, con árboles frutales, algarrobos e higueras, comprensivas también de una casa, finca registral número 2.098 del término municipal de Binissalem, parcela 44, polígono 15, ubicada en el distrito hipotecario del Registro de la Propiedad de Inca número 2. En la escritura se hace constar, en el apartado referente a la intervención, que la donante tiene su domicilio en diseminados «S. T. G.» y que la registral 2.098 se halla libre de arrendatarios y ocupada por la donante puesto que constituye su vivienda habitual. Asimismo, en el apartado de la escritura relativo a la Plusvalía Municipal se hace constar expresamente: «A los efectos de levantar el cierre registral previsto en el art. 254-5 de la Ley Hipotecaria mientras no se acredite el pago o presentación del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, la parte adquirente me requiere para que remita al Ayuntamiento correspondiente copia simple de esta escritura, con el valor de la comunicación a que se refiere el art. 110-6-b de la Ley reguladora de las Haciendas Locales». Y también se encuentra practicada una diligencia notarial en la que se refiere lo siguiente: «Justificante de comunicación A las 11:03 del día 14/07/2014 he comunicado a Agencia Tributaria de las Illes Balears (ATIB) la escritura número 485 de 2014 y he puesto a su disposición una copia electrónica de la referida escritura. A través de su servidor (sistemas informáticos acreditativos autoritativos) ha remitido un justificante electrónico de recepción el 14/07/2014 a las 11:06 con el siguiente código de comunicación: (...) La comunicación se ha realizado para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 110.6 letra b) del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo que aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales y al párrafo 5 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, añadido por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre de 2012, publicada en el BOE número 312 del viernes 28 de diciembre de 2012. Y en el marco del convenio suscrito entre el Consejo General del Notariado y la Federación Española de Municipios y Provincias. Documento generado el 14/07/2014 a las 12:15».

II

Presentada telemáticamente en el Registro de la Propiedad de Inca número 2 copia de la escritura relacionada, se extendió por la registradora nota en los siguientes términos:

«El Registrador que suscribe, previo examen de la copia electrónica acreditativa del pago del Impuesto de la escritura autorizada en Palma de Mallorca el 13 de mayo de 2014 por el Notario Jesús María Morote Mendoza, número 485 de protocolo, en unión de una diligencia otorgada el día catorce de julio de dos mil catorce, ante el citado Notario de Palma, en la que se inserta el justificante de comunicación de la plusvalía, que motivó el asiento 787.0 del Diario 71, y en vista de los libros del Registro, con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, ha decidido suspender la inscripción solicitada por adolecer de los siguientes defectos, en base a los siguientes: Hechos 1.—La precedente copia telemática se presenta sin acreditar el pago o la comunicación a efectos del impuesto de plusvalía, por lo que se suspende la calificación, sin que quede levantado el cierre registral con la diligencia vinculada, consistente en la comunicación telemática hecha por el Notario autorizante a la Agencia tributaria de las Islas Baleares. Por tanto, para poder proceder a la calificación debe acreditarse, al tratarse además de una transmisión a título lucrativo, de la autoliquidación o, de la declaración del impuesto. Fundamentos de Derecho 1.—El art. 254.5 LH (tras la redacción dada por la ley 16/2012, de 27 de diciembre) 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 del Incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, sin que se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o 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, aprobada por el RD Legislativo 2/2004, de 5 de marzo. De la interpretación teleológica y contextual del párrafo, se deduce la suspensión de la calificación, a semejanza del párrafo primero del mismo artículo. 2.— Por tanto, de este precepto se deduce que para proceder al levantamiento del cierre registral impuesto es imprescindible acreditar alguna de las posibilidades previstas en el mismo: o la autoliquidación, o la declaración, o la comunicación prevista en el art. 110.6.b). Esta remisión al apartado b) debe ser interpretada de forma restrictiva, al tratarse de una norma excepcional (art. 6 Cc), por lo que queda claro que la comunicación referida sólo es posible en «las transmisiones de terrenos o constitución de derechos reales... a título oneroso». Aquí surge el primer obstáculo para no admitir como válida a efectos del levantamiento del cierre, al tratarse, en este caso, de una donación con definición. 3.— Pero aún en el hipotético caso de que fuera admisible en las transmisiones lucrativas, analizando la redacción del precepto, se deduce que la comunicación debe hacerla el adquirente (o alguien en su nombre), al ayuntamiento correspondiente y, por supuesto, que quede constancia de esta circunstancia de forma fehaciente para el registrador. Y estas circunstancias no se cumplen, a excepción del primero: - La comunicación no la hace el adquirente sino el Notario en su nombre; existe requerimiento reflejado en la escritura, por lo que en principio este requisito quedaría cumplido. - La comunicación se hace a la Agencia tributaria, cuando debería hacerse al ayuntamiento correspondiente, en este caso, Binissalem, o al menos al órgano recaudatorio de ésta que tenga competencia en la materia. No existe constancia de ningún pacto o convenio por el que al ayuntamiento haya cedido la gestión de este impuesto a la Agencia tributaria, por lo que sería imprescindible acreditarlo. - La comunicación debe constar de forma fehaciente y en este caso no se hace. La simple constancia notarial de que se ha remitido comunicación al ayuntamiento no basta para que este hecho se pruebe, por cuanto el propio ayuntamiento (beneficiario de la norma) no ha comunicado al registro que dé por válida este tipo de comunicación telemática notarial, ya sea con carácter general o particular, sin que el justificante electrónico constatado por el Notario pueda hacer las veces por cuanto ni lo emite el ayuntamiento ni permite conocer su contenido por el registrador. Así lo refrenda la Resolución de la DGRN de 28 de agosto de 2013 o 28/10/2013, entre otras. La presente calificación podrá (...) Inca a veintitrés de julio del año dos mil catorce. Este documento ha sido firmado digitalmente por la registradora doña María Alicia Echevarría Pérez, con firma electrónica reconocida».

## III

La anterior nota de suspensión de la calificación fue recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por el Notario autorizante de la escritura en virtud de escrito, de fecha 28 de julio de 2014, por el que alega: Que la comunicación impuesta por la registradora en su nota sólo viene exigida cuando la naturaleza de lo transmitido sea capaz de producir el hecho imponible del impuesto, pero sería absurdo exigir a los administrados obligaciones referentes a tributos cuyos hechos imponibles les son ajenos, y en el presente caso se trata de una finca que tiene la consideración de terreno rústico a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, como resulta de las certificaciones catastrales incorporadas a la escritura; Que, en cuanto a la insuficiencia de la comunicación efectuada por el Notario a través de la plataforma telemática, que dicha comunicación es una declaración tributaria realizada por el sujeto pasivo con plena validez por cuanto lo que determina la relación jurídica tributaria creada es el contenido material jurídico-tributario y los efectos que en este orden produce la acción del administrado, sirviendo ello para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria, y Que el convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Binissalem y la Agencia Tributaria de las Illes Balears en materia de gestión tributaria del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, de fecha 18 de marzo de 2013, aprobado por resolución del director de la Agencia Tributaria de las Illes Balears, consta en el «Boletín Oficial de las Illes Balears» de fecha 9 de mayo de 2013, de modo que la Agencia Tributaria de las Illes Balears es el único órgano que actualmente tiene competencias para recibir dichas declaraciones.

## IV

La registradora emitió informe el día 1 de agosto de 2014, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota impugnada, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 254 de la Ley Hipotecaria; 7 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; 12, 13 y 14 de la Ley 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; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de agosto, 15 de noviembre y 7 de diciembre de 2013 y 30 de enero y 11 de junio de 2014.

1. Presentada telemáticamente copia de escritura de donación junto con diligencia en la que se inserta justificante de la comunicación realizada telemáticamente por el Notario autorizante a la Agencia Tributaria de las Illes Balears relativa a haberse otorgado la escritura para dar cumplimiento en el artículo 110.6 letra b) del texto refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales en el marco del convenio suscrito entre el Consejo General del Notariado y la Federación Española de Municipios y Provincias, la registradora extiende nota suspendiendo la calificación del documento por tres razones, a saber: tratándose de una transmisión a título lucrativo debe acreditarse la autoliquidación o la liquidación del impuesto, sin que sea suficiente la comunicación realizada por el Notario, según redacción literal del artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 110.6.b) del texto refundido de la Ley de Haciendas Locales; aun en el hipotético caso de que fuera admisible la comunicación para levantar el cierre registral en las transmisiones lucrativas, en el presente caso la comunicación realizada por el Notario lo ha sido a la Agencia Tributaria de las Illes Balears y no al ayuntamiento correspondiente, sin que exista constancia por parte de la registradora de ningún convenio por el que el referido ayuntamiento haya cedido la gestión de este impuesto a aquella, y la comunicación debe constar de forma fehaciente, no siendo suficiente la simple constancia notarial de que se

ha remitido comunicación por cuanto el propio ayuntamiento (beneficiario de la norma) no ha comunicado al Registro que dé por válida este tipo de comunicación telemática notarial, ya sea con carácter general o particular, sin que el justificante electrónico constatado por el Notario pueda hacer las veces en la medida en que ni lo emite el ayuntamiento ni permite conocer su contenido por el registrador.

El Notario autorizante y presentante del documento cuya calificación ha sido suspendida recurre la nota alegando que la finca objeto de donación que afecta al Registro en el que se ha realizado la suspensión de la calificación es rústica según queda acreditado mediante certificación catastral, no habiéndose producido el hecho imponible, y porque, además, existe convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Binissalem –donde radica la finca donada– y la Agencia Tributaria de las Illes Balears en materia de gestión tributaria del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, aprobado por resolución del director de la Agencia Tributaria de las Illes Balears publicada en el «Boletín Oficial de las Illes Balears».

2. De acuerdo con lo expuesto, las cuestiones que deben resolverse en el presente recurso son las siguientes, a saber: Primera.–Si procede o no suspender la calificación hasta que se le acredite la realización de las actuaciones previstas por la legislación de haciendas locales en relación con el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Bienes de Naturaleza Urbana; Segunda.–Si en las transmisiones a título gratuito intervivos, a efecto de levantar el cierre registral y proceder a la calificación propiamente dicha del documento, es suficiente con justificar que se ha verificado la comunicación de realización del hecho imponible o por el contrario se requiere acreditar la liquidación, o en su caso la autoliquidación por parte del sujeto pasivo; Tercera.–En caso de que fuera admisible la simple comunicación para levantar el cierre registral, si se puede dejar sin efecto dicho cierre probando la comunicación a la Agencia Tributaria de las Illes Balears y no al ayuntamiento competente, al existir un convenio de gestión entre ambas instituciones publicado en el boletín oficial autonómico pero desconocido por la registradora, y Cuarta.–Si se puede acreditar la realización de la comunicación mediante diligencia notarial de haberse llevado a cabo ésta telemáticamente a la referida Agencia en el marco del convenio suscrito entre el Consejo General del Notariado y la Federación Española de Municipios y Provincias a requerimiento del adquirente sin que el Ayuntamiento haya comunicado al Registro que dé por válida este tipo de comunicación y sin que de la diligencia extendida resulte el contenido de la misma.

3. En cuanto a la primera cuestión planteada, relativa a si en el presente caso procede la suspensión de la calificación conforme a lo dispuesto en el artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria por no concurrencia del hecho imponible, la doctrina de este Centro Directivo (*vid.* a modo de ejemplo, la Resolución de 5 de mayo de 1994) sostiene que 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 sujeto o no a impuestos que gravan la transmisión. 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 aquél consideró aplicable.

Así el registrador, al solo 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 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 la escritura 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, ha de 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, municipales– los que podrán manifestarse al respecto al recibir la comunicación impuesta por ley, sin que corresponda a esta Dirección General el 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 presente expediente si bien es cierto, como señala el recurrente, que la finca objeto de donación tiene condición de rústica en el Registro y que quedan incorporadas a la escritura certificaciones catastrales que refieren también a la misma naturaleza rústica del bien donado, no es menos cierto que tanto en la parte dedicada a la intervención de la donante en la escritura como en la relativa a la situación arrendaticia del bien donado se hace constar que la finca donada constituye la vivienda habitual de la transmitente, aludiéndose también en la descripción que consta en el Registro a la existencia de una casa dentro de la finca.

De este modo, aunque el artículo 104.2 del texto refundido de la Ley de Haciendas Locales establece que «no está sujeto a este impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústicos a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles», deberá tenerse en consideración el artículo 61.3 del mismo cuerpo legal en cuanto determina que «a los efectos de este impuesto –Impuesto de Bienes Inmuebles–, tendrán la consideración de bienes inmuebles rústicos, de bienes inmuebles urbanos y de bienes inmuebles de características especiales los definidos como tales en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario» y el artículo 7 del texto refundido de la Ley del Catastro que, al definir a los efectos de esta ley los bienes inmuebles rústicos y urbanos, considera como suelo de naturaleza urbana en su apartado 2.d) «el ocupado por los núcleos o asentamientos de población aislados, en su caso, del núcleo principal, cualquiera que sea el hábitat en el que se localicen y con independencia del grado de concentración de las edificaciones».

En consecuencia, de todo lo anterior se desprende que no concurriendo aquí un supuesto de expresa y patente no sujeción al impuesto de la denominada Plusvalía por no existir certeza a efectos de la legislación catastral en cuanto a la naturaleza rústica o urbana de la totalidad de la finca transmitida, no cabe imponer a la registradora que proceda a calificar el documento presentado sin aplicar lo dispuesto en el artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria, teniendo plena vigencia en consecuencia el denominado cierre registral previsto en dicha norma.

5. La siguiente cuestión a tratar es la relativa a si, siempre en relación con el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Bienes de Naturaleza Urbana, en las transmisiones a título lucrativo entre vivos, a efecto de levantar el cierre registral y proceder a la calificación material del documento, es suficiente justificar que se ha verificado la comunicación de realización del hecho imponible por parte del transmitente o es imprescindible acreditar la liquidación, o en su caso la autoliquidación por parte del sujeto pasivo conforme a lo dispuesto en el artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 110 del texto refundido de la Ley de Haciendas Locales.

El artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria, introducido por la disposición final cuarta de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, establece literalmente 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».

A la vista de este precepto ha de considerarse –tal y como realiza la registradora en su nota– que, toda vez que la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales refiere concretamente –por remisión al artículo 106.1.b)–, a las transmisiones a título oneroso, las transmisiones a título lucrativo entre vivos, descritas en el artículo 106.1.a) y relacionadas en el artículo 110.6.a) –todos ellos del mismo cuerpo legal– no pueden liberarse del cierre mediante la comunicación al Ayuntamiento, siendo imprescindible para ello acreditar la liquidación o autoliquidación del Impuesto sobre el Incremento del Valor de Bienes de Naturaleza Urbana, puesto que el alzamiento del cierre mediante acreditación de la comunicación constituye una medida excepcional concedida al adquirente en las transmisiones onerosas el cual, al no ser sujeto pasivo del impuesto podría verse perjudicado en su derecho a la registración de su adquisición en el caso de que el transmitente, sujeto pasivo legal del impuesto, decidiera no proceder a la liquidación o autoliquidación del mismo con el consiguiente cierre registral.

6. De este modo, en la medida que no es suficiente la comunicación de realización del hecho imponible para proceder al levantamiento del cierre registral conforme a lo dispuesto en el artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria, deviene irrelevante entrar a resolver sobre el resto de cuestiones –tercera y cuarta– que el presente expediente plantea en relación con la comunicación notarialmente realizada.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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, 10 de octubre de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.