

EFFECTOS REGISTRALES VINCULADOS AL PAGO DE IMPUESTOS

REGISTRATION EFFECTS LINKED TO THE PAYMENT OF TAXES

María del Rosario JIMÉNEZ RUBIO*¹

Recibido: 20/04/2020
Aceptado: 23/04/2020

SUMARIO: I.- Introducción. II.- Práctica del asiento de presentación. III.- Suspensión de la calificación. IV.- Suspensión de la vigencia del asiento de presentación. V.- Calificación de la correcta tributación de los hechos imposables comprendidos en el título. VI.- Devolución del título al presentante. VII.- Archivo de las cartas de pago. VIII.-Bibliografía.

SUMMARY: I.- Introduction. II.- Practice of entry. III.- Suspension of the qualification. IV.- Suspension of the force of entry. V.- Qualification of the correct taxation of taxable acts covered by the title. VI.- Return of title to the presenter. VII.- Archiving of payment letters. VIII.- Bibliography.

Resumen: El Registrador de la Propiedad juega un papel clave en el control del cumplimiento de los deberes fiscales. Los fuertes efectos de los asientos exigen un intenso control de entrada, tanto formal como material, que recibe el nombre de calificación y que constituye la función del Registrador, la cual tiene incidencia fiscal.

Palabras clave: Registro de la Propiedad, efectos asientos registrales, pago impuestos.

Abstract: Property Registrar plays a key role in monitoring compliance with fiscal duties. Strong entries effects require an intense entry control, both formal and material, that receives the name of qualification and which constitutes the function of the Registrar, which has tax implications.

Keywords: Property Registry, entries effects, payment of taxes.

I. INTRODUCCIÓN

El art 254 de la Ley hipotecaria ordena 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 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)

1 * Decana del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de Andalucía Oriental. Correo electrónico: mrjimenez@registradores.org

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.”

El art. 254 LH viene a establecer el llamado cierre registral, que podría definirse como aquel obstáculo que impide la inscripción de un título llamado a acceder al Registro de la Propiedad sin que el Registrador haya acreditado previamente el pago de los impuestos a que por razón de los hechos imponibles que en él se contengan esté sujeto.

Se trata de una pieza esencial en la estructura de acceso de titulación al Registro, y a su vez, aseguramiento de que la recaudación tributaria por dichos conceptos no se escapa del control del fisco². La llave que permite el acceso al Registro, es precisamente, haber satisfecho las correspondientes deudas tributarias.

El art. 255 LH, que a diferencia del artículo 254 Lh no ha sido objeto de modificación legislativa alguna desde la aprobación del texto refundido de 1946, prevé las siguientes consecuencias derivadas de lo anterior, que se tratarán en los siguientes apartados.

II. PRÁCTICA DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN

No obstante lo previsto en el artículo anterior, podrá extenderse el asiento de presentación antes de que se verifique el pago del impuesto.

Indicaba Roca Sastre en la primera edición de su tratado de Derecho Hipotecario que, dados los términos en que se preveía la circunstancia de que los títulos carecieran del sello o timbre correspondiente (art. 219 de la ley del Timbre de 1932) parece que dichos títulos ni siquiera deberían poder asentarse en el Diario, si bien en la práctica al menos en los primeros momentos se suavizaba con la solución de suspender la calificación el rigor de impedir la práctica del asiento de presentación, todo ello sin perjuicio de los intereses del Fisco. Decía Roca Sastre que a lo anterior no cabría oponer que la falta del timbre (esto es, la defectuosa liquidación del tributo correspondiente) constituyera defecto subsanable con el objeto de presentar los títulos en el Diario, sosteniendo esos otros autores en esos casos que solamente cuando no existiera en absoluto pago (ausencia del timbre) la solución sería no asentar los títulos en el Diario, siendo posible en el caso de que el timbre fuera insuficiente³.

Tanto los art. 254 y 255 Lh como la Ley del Impuesto de Derechos Reales de 7 de noviembre de 1947 y art. 179 del Reglamento de esa misma fecha se pronunciaban con menos rigor entendiendo todos ellos que la falta de la nota relativa al pago del impuesto no impide la práctica del asiento de presentación.

La Ley Hipotecaria podría haber incluido la falta de pago del impuesto entre las causas que impiden la práctica del asiento de presentación en el Registro; sin embargo, la opción que ha tomado la ley permite el acceso al Registro, y, una vez presentados los títulos, será necesario verificar en un primer análisis de su contenido si han tributado convenientemente los hechos imponibles contenidos en el mismo.

² La dimensión tributaria de la actuación de los Registradores de la Propiedad va mucho más allá de la aplicación del cierre registral por motivos fiscales, debiendo tomar en consideración también las funciones liquidadoras que tradicionalmente han venido desarrollando. Cfr. LOPEZ ESPADAFOR, C. M. (2019): “Las competencias tributarias de las Oficinas Liquidadoras de Distrito Hipotecario a cargo de Registradores”, *Quincena Fiscal*, núm. 20, p. 49.

³ ROCA SASTRE, R. M. (1954): *Derecho hipotecario*, Bosch, Barcelona, p. 407.

Se permite, de un lado, que dichos títulos puedan ganar prioridad registral, y que la falta de pago de impuesto se detecte en una fase de control previa a la calificación, de tal manera que esta calificación del registrador se realice completamente una vez que el tributo haya sido satisfecho. La práctica del asiento de presentación permite acceder a la prioridad, la legislación no ha querido castigar hasta el punto de no poder practicar el asiento de presentación, lo cual puede ser calificado como prudente y lógico. Esto, de entrada, permitirá al título gozar de los efectos contenidos en los art. 17, 24 y 25 Lh y así.

- Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento.
- Se considera como fecha de la inscripción para todos los efectos que ésta deba producir, la fecha del asiento de presentación que deberá constar en la inscripción misma.
- Para determinar la preferencia entre dos o más inscripciones de igual fecha, relativas a una misma finca, se atenderá a la hora de la presentación en el Registro de los títulos respectivos.

III. SUSPENSIÓN DE LA CALIFICACIÓN

La calificación del registrador debe esperar a que el tributo haya sido pagado. Así se pronuncia literalmente el art. 255 Lh. Recordemos, en este punto que la calificación registral, función esencial del registrador viene recogida en el art. 18 Lh y desarrollada a lo largo del articulado, modulándose en cuanto a su intensidad dependiendo del título que sea objeto de la misma.⁴

A pesar de que se debe practicar el asiento de presentación, y la ley permite que ello ocurra aún en el caso más extremo de que se haya comprobado la falta de presentación del título con objeto de satisfacer el pago del tributo correspondiente, en tal caso se suspenderá la calificación y la inscripción u operación solicitada.

La suspensión implica, en principio, que el registrador no podrá proceder a calificar el documento en tanto no se haya acreditado el pago del impuesto. Téngase en cuenta que no solamente se refiere la suspensión a la inscripción que se solicita sino a la función calificadora en sí misma. Por eso, las Resoluciones de la DGRN habían ya sentado el criterio de que no procedía la práctica siquiera de la anotación preventiva por defecto subsanable (Res. de 27 de marzo de 1935) y en posteriormente, en Resoluciones de los años 90, la DGRN optó por considerar a la falta de pago del impuesto como defecto subsanable, lo cual, indica García García, merece una crítica favorable, sobre todo cuando el documento tenía algunos otros defectos que impedían la inscripción⁵.

La calificación registral, en este punto, a principios de la década de los años 2000 fue dirigida por las Resoluciones del Centro directivo hacia una calificación unitaria en la que se incorporaran de una manera definitiva todos y cada uno de los

4 “Artículo 18 Lh: *“Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”.*

⁵ GARCÍA GARCÍA, J. M. (2006): *Código de legislación inmobiliaria, hipotecaria y de Registro Mercantil*, Thomson Reuters, Pamplona, p. 330.

defectos que impedían la inscripción del título que había sido presentado, en evitación de nuevos trámites. La calificación global y unitaria abarcaba también el defecto de “falta de pago del impuesto”. La DGRN partía de la base argumental de que aunque exista falta de liquidación fiscal, ha de entrarse en el examen de la posible existencia de otros defectos. Así podemos citar las siguientes como ejemplo de resoluciones que defendían este criterio, algunas anuladas por los tribunales posteriormente y por ello, ahora sin efectos. Citamos las R. 1 de Marzo de 2006, R. 31 de Enero de 2007, R. 28 de Septiembre de 2007, R. 29 de Septiembre de 2007, R. 16 de Febrero de 2008 (revocada por Sentencia firme de Audiencia Provincial, publicada en el BOE), R. 27 de Febrero de 2008, R. 7 de Abril de 2008 (anulada por Sentencia firme de Juzgado de instancia, publicada en el BOE) R. 17 de Abril de 2008 (anulada por Sentencia firme de Juzgado de instancia, publicada en el BOE), R. 21 de Mayo de 2008, R. 12 de Enero de 2009 – Revocada en este punto por Sentencia firme de juzgado de instancia publicada en el BOE-. R. 13 de Marzo de 2009, R. 13 de Marzo de 2009 –anulada por Sentencia firme de Juzgado de instancia, publicada en el BOE-. La R. 6 de Mayo de 2009 parecía cambiar de criterio, o al menos replantearse: “sin necesidad de entrar ahora en si tal defecto es una falta que impida la inscripción, o más bien, un defecto que debe demorar la calificación”. Sin embargo, el Centro Directivo vuelve a reiterar el criterio anterior en la R. 27 de abril de 2011, y en la R. 29 de octubre de 2011. En estas, la Dirección argumenta que la decisión de suspender la calificación es susceptible de impugnación y que debe contener todos los requisitos formales de una calificación a fin de que pueda ser recurrida y en correspondencia con lo dispuesto en el art. 258.3 LH. Posteriormente, revoca la calificación con fundamento en esta doctrina, hace una interpretación del artículo 255 de la Ley Hipotecaria y concretamente de la frase se suspenderá la calificación y la inscripción u operación solicitada. La interpreta en el sentido de que el Registrador ha de calificar y determinar todos los defectos de los que pudiera adolecer el título porque ello se compagina mejor con el principio de calificación unitaria del artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria y porque, a su juicio, beneficia la agilidad del tráfico y su seguridad. Razona también que si el artículo 255 vedara la calificación, la referencia a la inscripción sería innecesaria. Por ello, estima el recurso y revoca la que considera calificación del Registrador.

Las críticas a esta argumentación vienen, simplemente de la interpretación literal del art. 255 LH. La expresión del artículo 255 veda claramente la calificación e in claris non fit interpretatio. Así lo han entendido en alguna sentencia los Tribunales, revocando por ejemplo la R. 16 de febrero de 2008. Haría innecesario el 255, existiendo el 254. Ello tiene toda su lógica, pues, aparte de preservar los derechos de la Hacienda Pública, se trata de un obstáculo fácil de identificar que puede comunicarse de modo inmediato sin necesidad de agotar el plazo de calificación e inscripción con lo que decae en buena medida el argumento de la agilidad en el tráfico. Desde un punto de vista práctico, esta interpretación provocaría muchas consecuencias indeseadas: de entrada convertiría en defectuosos a la gran mayoría de los títulos que se presentan sobre todo escrituras- y que, en realidad no lo son. Ello desencadenaría para casi todos los asientos de presentación la activación del farragoso proceso de notificación de defectos, aguardar a recibir el último acuse de recibo, prorrogar el asiento de presentación, suspender la calificación de conexos y sus asientos. En fin, pura burocracia y un semillero de potenciales errores.

Las R. 3 de marzo de 2012, R. 9 de marzo de 2012, R. 13 de marzo de 2012, R. 4 de abril de 2012, R. 22 de mayo de 2012, R. 28 de octubre de 2013, R. 4 de julio de

2016, finalmente cambian esta doctrina y admiten que el Registrador pueda suspender la calificación en caso de falta de liquidación del impuesto.

IV. SUSPENSIÓN DE LA VIGENCIA DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN

La duración normal del asiento de presentación, conforme al art. 17 Lh, es de sesenta días, hábiles, contados desde el siguiente al del asiento. Sin embargo, en determinadas circunstancias el propio legislador permite la posibilidad bien de prorrogar la vigencia del asiento, bien de suspender esa vigencia. Y en este caso, el art. 255 Lh opta por lo segundo, si bien ya una antigua Resolución de 14 de enero de 1931 afirma que dada la naturaleza fatal e improrrogable del plazo y el carácter excepcional de aquellos, era necesario que para la aplicación del art. 255 concurrieran efectivamente las circunstancias y requisitos exigidos, recogiendo esta obligación de los registradores de no prorrogar indefinidamente la vigencia del asiento de presentación con dilaciones excesivas, supuesto que se daría efectivamente si se permitiera esa suspensión indefinida del asiento de presentación por la necesidad de completar diligencias tributarias.

El último párrafo del art. 255 Lh prevé que “En el caso de que por causa legítima debidamente justificada no se hubiere pagado el impuesto dentro de los sesenta días, se suspenderá dicho término hasta que se realice el pago, expresándose esta suspensión por nota marginal en el asiento de presentación, la cual se extenderá, siempre que al Registrador no le conste la certeza del hecho, en vista del oportuno documento acreditativo.

En estos casos el asiento de presentación caducará a los ciento ochenta días de su fecha”.

Antes de la ley vigente, la de 1909 en su art. 246, completado por el art. 82 del Reglamento de 1915, disponía que en el caso de que el impuesto no se hubiera pagado por causa de alguna consulta realizada por el encargado de liquidarlo a sus superiores sobre alguno de los particulares de dicho impuesto, se suspendería la vigencia del asiento de presentación hasta que la consulta estuviera resuelta, cuestión que se haría constar por nota al margen del asiento de presentación en vista del documento que se presentaba al registrador, siempre que a este no le constara la certeza del hecho del pago. En la redacción del actual art. 255 la cuestión se resuelve permitiendo la suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación por causa más amplia, en la que a juicio de los autores también estaba contemplada la consulta del art. 246 de la ley hipotecaria de 1909.

Esta suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación se había valorado muy positivamente por cuanto en el momento en que tiene vigencia la ley hipotecaria era la Abogacía del Estado la encargada de realizar las gestiones de comprobación de valoración de los inmuebles, y estas podían llegar a complicarse cuando se requerían documentos complementarios.

Para Ventura-Travesset, por ejemplo, era perfectamente posible la presentación de un recurso gubernativo contra la decisión del registrador de no suspender la vigencia del asiento de presentación. El autor afirmaba que si bien el art. 255 habla de que no procede la suspensión de la vigencia del asiento cuando al registrador le conste la “certeza del hecho” del pago, ello no quiere decir que tenga la obligación de comprobarlo por sus propios medios en la oficina liquidadora a su cargo. Esta opinión, a día de hoy, está completamente superada siendo el registrador obligado

a constatar si dispone de los medios para ello el efectivo pago del impuesto correspondiente. De hecho la expresión “siempre que al registrador no le conste la certeza del hecho” se está refiriendo justamente a esa posibilidad de que sea el propio registrador quien conozca como titular de la oficina liquidadora correspondiente el estado del expediente⁶.

En todo caso, la suspensión ha de obedecer a causa motivada, suficiente y justificada, y además haber sido solicitada por el propio interesado mediante instancia.

Ya desde los primeros momentos se valoró la circunstancia que podría ocurrir si los documentos subsanatorios de la falta de timbre se aportaran en los últimos días del plazo de vigencia del asiento de presentación o de despacho del título, conforme a lo que dispone el art. 17 LH.

Para solventar los problemas que pudieran darse en estos casos el art. 97 Rh establece la posibilidad de una prórroga de la vigencia en última instancia, si los documentos subsanatorios se hubieran aportado en los últimos días del plazo legal de vigencia del asiento de presentación, así como del plazo de quince días para calificarlos y despacharlos. La solución es ampliar una vez más ese plazo, por el tiempo que falte para completar los quince días y completar los últimos días del plazo de vigencia del asiento de presentación, y también de calificación y despacho. De todas estas circunstancias se hará nota al margen del asiento de presentación y además, la prórroga abarcará la de los asientos contradictorios o conexos.

Dice el art. 97 Rh que “las inscripciones se practicarán, si no mediaren defectos, dentro de los quince días siguientes a la fecha del asiento de presentación, o de los treinta si existiese justa causa, y, en todo caso, dentro del plazo de vigencia de dicho asiento a que se refiere el artículo 17 de la Ley.

Si el título hubiera sido retirado antes de la inscripción, tuviere defectos subsanables o existiera pendiente de despacho un título presentado con anterioridad, los plazos de calificación e inscripción se contarán desde la devolución del título, desde su aportación una vez subsanado, o desde el despacho del título previo, respectivamente. En tales casos, si los documentos se aportaran o el despacho del título previo se produjera dentro de los quince últimos días de vigencia del asiento de presentación, se entenderán prorrogados dichos plazos y el asiento por un período igual al que falte para completar los quince días. Dicha prórroga implicará la de los asientos contradictorios o conexos, anteriores o posteriores. El plazo de despacho de los títulos retirados por defectos subsanables, quedará prorrogado nuevamente por un período igual hasta completar los quince días, en el caso de que la subsanación hubiera sido aportada dentro del plazo de la prórroga anterior y fuera suficiente a juicio del Registrador para permitir su inscripción.

La devolución o aportación de los títulos o de los documentos subsanatorios y la prórroga de los asientos de presentación se harán constar por nota al margen de éstos”.

⁶ VENTURA TRAVESET Y GONZÁLEZ, A. (1952): “La prioridad registral y el art. 255 de la Ley Hipotecaria”, *Revista general de Legislación y Jurisprudencia*, I, p. 427.

V. CALIFICACIÓN DE LA CORRECTA TRIBUTACIÓN DE LOS HECHOS IMPONIBLES COMPRENDIDOS EN EL TÍTULO

Con fundamento en los art. 254 y 255 LH, e igualmente amparados en los correspondientes artículos del Texto Refundido de la Ley reguladora del impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (art.54⁷) y concordantes de su Reglamento, aprobado por Real decreto 828/1995, de 29 de mayo (art. 122), los registradores de la propiedad deben , en el momento en que se presenten los documentos en el registro, verificar si ha sido debidamente satisfecho el impuesto al que se estuvieran sujetos, en su caso. En el caso de que se tratara de títulos que contuvieran hechos imponibles sujetos al Impuesto de Sucesiones, la ley reguladora del impuesto, ley 29/87, de 18 de diciembre , en su art. 33⁸ y el Reglamento de desarrollo de la misma RD 1629/1991, de 8 de noviembre, tratan esta misma cuestión.

El Registrador, como funcionario especialmente cualificado en el ámbito tributario, determinará con rigor qué hechos imponibles contiene el título presentado, cuáles están sujetos a tributación y cuáles no, cuál es el tributo que corresponde en cada caso, y si es correcta en definitiva, la liquidación presentada.

La sujeción a tributación forma parte, por lo tanto, de la calificación registral. Así lo avalan los textos legales y reglamentos, jurisprudencia y resoluciones del Centro directivo que tratan la cuestión.

En primer lugar, el art. 536 Rh, previendo que los registradores son funcionarios públicos titulares indisolublemente de las oficinas liquidadoras⁹.

Normativa esencial:

*Disposición Adicional Segunda del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados*¹⁰.

*Disposición Adicional Primera del Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones*¹¹.

*Disposición adicional Sexta de la Ley 23/2007, de 18 de diciembre, por la que se crea la Agencia Tributaria de Andalucía*¹².

7 Artículo 54 RDL 1/1993, de 24 de septiembre: “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”.

8 Artículo 33 RD 29/87, de 18 de diciembre: “Los documentos que contengan actos o contratos sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones no se admitirán ni surtirán efecto en oficinas o registros públicos sin que conste la presentación del documento ante los órganos competentes para su liquidación, salvo lo previsto en la legislación hipotecaria o autorización expresa de la Administración. Los Juzgados y Tribunales remitirán a estos órganos copia autorizada de los documentos que admitan en los que no conste la nota de haber sido presentados a liquidación”.

⁹ Artículo 536 del Reglamento Hipotecario: “Los Registradores como funcionarios públicos serán titulares indisolublemente de las Oficinas Liquidadoras de Distrito Hipotecario que vengan determinadas en la demarcación registral”.

¹⁰ “Las Comunidades Autónomas que se hayan hecho cargo por delegación del Estado de la gestión y liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados podrán, dentro del marco de sus atribuciones, encomendar a las Oficinas de Distrito Hipotecario, a cargo de Registradores de la Propiedad, funciones de gestión y liquidación de este Impuesto”.

¹¹ “Las Comunidades Autónomas que se hayan hecho cargo, por delegación del Estado, de la gestión y liquidación del Impuesto sobre las Sucesiones podrán, dentro del marco de sus atribuciones, encomendar a las Oficinas Liquidadoras del Partido a cargo de Registradores de la Propiedad, funciones en la gestión y liquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones”.

*Art. 18.4 Ley General de Hacienda Pública de la Junta de Andalucía*¹³.

La sentencia del Tribunal Supremo de 12 de julio de 2003, dictada en recurso de casación en interés de Ley, señala que el juego de los preceptos que disciplinan la cesión de los tributos a las Comunidades Autónomas, pone de manifiesto que – utilizando la vía de la delegación y, posteriormente, ya en uso de ésta, la de la encomienda a las Oficinas Liquidadoras- la liquidación, recaudación y revisión de los tributos cedidos que se realiza por el Estado ha pasado a otra Administración Pública, las Comunidades Autónomas receptoras de la delegación y, a través de éstas, es llevada a cabo por otro órgano administrativo, las Oficinas Liquidadoras, cuya índole de tal es indiscutible. La realización “directa” del servicio por el Estado o ente territorial una vez cedido el tributo, lo cumple la Comunidad Autónoma, a través de una oficina administrativa conectada a ella, la Oficina Liquidadora.

Posteriormente, el Alto Tribunal, por Sentencia de 3 de julio de 2006, ha reiterado su criterio anterior declarando la no sujeción al IVA de los servicios prestados por los Registradores de la Propiedad, en el ejercicio de sus funciones de Liquidadores de los tributos en los Distritos Hipotecarios, precisamente en atención a la consideración de las Oficinas Liquidadoras como órganos administrativos de las Comunidades Autónomas.

Al máximo nivel europeo, la sentencia del Tribunal de la Unión Europea de 12 de noviembre de 2009 ha reforzado más si cabe la capacidad de los Registradores para el ejercicio de funciones tributarias al disponer en el parágrafo 122 tajantemente que nada en el Derecho comunitario se opone a que un Estado miembro o regiones de un Estado miembro decidan, de conformidad con la normativa que les es aplicable, recurrir a entidades, como los registradores-liquidadores de que se trata en el presente caso, para recaudar y liquidar impuestos, como los impuestos sobre sucesiones y sobre transmisiones patrimoniales, que son indiscutiblemente competencia de los Estados miembros.

Así se pronuncian las Res. DGRN. El registrador puede calificar la no sujeción o la exención. R. 9 de Julio de 2007, R. 10 de Julio de 2007, R. 11 de Julio de 2007, R. 12 de Julio de 2007, R. 23 de Abril de 2007, R. 7 de Abril de 2008 –cancelación de hipoteca- (anulada por Sentencia firme de Juzgado de instancia, publicada en el BOE), R. 17 de Abril de 2008 –cancelación de hipoteca- (anulada por Sentencia firme de Juzgado de instancia, publicada en el BOE), R. 13 de Marzo de 2009 –cancelación de hipoteca-, R. 13 de Marzo de 2009 –cancelación de hipoteca- –anulada por Sentencia firme de Juzgado de instancia, publicada en el BOE–

En la Res. de 5 de noviembre de 2003, la DGRN planteaba este asunto. La única cuestión que se plantea en el recurso es si, presentado en el Registro un mandamiento de cancelación de anotación preventiva de demanda, debe el Registrador apreciar la no sujeción al impuesto, como pretende el recurrente, o si es el necesario que conste la nota de presentación del documento en la Oficina Liquidadora de los impuestos de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Así lo

¹² “En el ejercicio de las competencias que, en su caso, tengan delegadas las Oficinas Liquidadoras de Distrito Hipotecario, corresponderán a la Agencia las funciones de dirección, coordinación, supervisión e inspección de las mismas, sin perjuicio de las competencias específicas de los órganos de la Consejería competente en materia de Hacienda”.

¹³ “Corresponde al Consejo de Gobierno, a propuesta de la persona titular de la Consejería competente en materia de Hacienda, organizar los servicios de gestión, liquidación, recaudación, inspección y revisión en materia tributaria y de los demás ingresos de la Hacienda de la Junta de Andalucía”.

entiende la Dirección General, puesto que lo exige el artículo 254 de la Ley Hipotecaria y la correspondiente legislación fiscal.

En la Res. de 10 de octubre de 2014 se planteaba un caso interesante y discutido, en relación con una vivienda construida en suelo rústico, y con relación a la sujeción de dicha transmisión de vivienda al impuesto de plusvalía, la registradora suspende la inscripción por falta de pago entendiendo que se encontraba sujeta la transmisión a dicho impuesto y la DGRN argumenta lo siguiente:

“1.-El registrador debe de calificar la sujeción fiscal o no del acto sujeto a inscripción para evitar trámites innecesarios, pero, salvo en casos claros de no sujeción o exención del acto, debe exigir la nota de liquidación del impuesto. En el presente caso, al haber una construcción en suelo que es urbano a efectos de IBI, no considera que estemos ante un caso claro de no sujeción.

2.- En los actos a título gratuito no basta la comunicación para levantar el cierre registral que impone el artículo 254.5 LH, sino que hay que presentar justificante de la autoliquidación o de la liquidación del impuesto pues la remisión a la comunicación del artículo 110.6.B de la Ley de Haciendas Locales lo es exclusivamente para los actos a título oneroso”.

VI. DEVOLUCIÓN DEL TÍTULO AL PRESENTANTE

Con objeto de que el presentante pueda solventar el defecto de falta de pago del impuesto advertido en el art. 254 LH, el art. 255 prevé que se devolverá el título al que lo haya presentado, a fin de que pueda atender sus obligaciones fiscales y se satisfaga dicho impuesto.

Pagado éste, se extenderá la inscripción o asiento de que se trate y sus efectos se retrotraerán a la fecha del asiento de presentación, si se hubiere devuelto el título dentro del plazo de vigencia del mismo.

Si se devolviera el título después de los sesenta días, deberá extenderse nuevo asiento de presentación, y los efectos de la inscripción u operación que se verifique se retrotraerán solamente a la fecha del nuevo asiento.

En el caso de que por causa legítima debidamente justificada no se hubiere pagado el impuesto dentro de los sesenta días, se suspenderá dicho término hasta que se realice el pago, expresándose esta suspensión por nota marginal en el asiento de presentación, la cual se extenderá, siempre que al Registrador no le conste la certeza del hecho, en vista del oportuno documento acreditativo.

En estos casos el asiento de presentación caducará a los ciento ochenta días de su fecha.

VII. ARCHIVO DE LAS CARTAS DE PAGO

El art. 256 LH, y en el mismo sentido el art. 51.13RH se refieren a esta obligación del registrador, que procederá una vez inscrito el título.

El art. 256 LH obliga a archivar las cartas de pago de los tributos satisfechos por razón de los hechos imposables contenidos en los títulos inscritos. Según se indica, “las cartas de pago de los impuestos satisfechos por actos o contratos sujetos a inscripción se presentarán y quedarán archivadas en el Registro. El Registrador que no

las conservare será responsable directamente de las cantidades que hayan dejado de satisfacerse a la Hacienda”.

En cuanto a los requisitos de los asientos registrales, que se recogen el art. 9 LH y se desarrollan en el 51 del Reglamento se hace referencia a lo siguiente. El art. 51.13 Rh indica que “cuando los actos o contratos sujetos a inscripción hayan devengado derechos a favor del Estado se expresará esta circunstancia y que la carta de pago ha quedado archivada en el legajo. Si estuvieren exentos del pago o hubiere prescrito la acción administrativa se consignará dicha circunstancia”.

Se formará con estos documentos un legajo, esto es, se archivarán ordenadamente en el Registro. A este legajo se refiere el art. 410 Rh indicando que “Los Registradores formarán por meses, trimestres, semestres o años, según las circunstancias, cuatro órdenes de legajos: uno de los duplicados o copias de las cartas de pago, otro de mandamientos judiciales, otro de documentos públicos y otro de documentos privados”. Existe una práctica registral heredada de la regulación del antiguo Reglamento del Impuesto de derechos Reales de 15 de enero de 1959, actualmente derogado, de que la carta de pago quede archivada en el último de los registros si el documento contiene fincas de varios distritos, pudiendo guardarse en los anteriores fotocopias de la misma¹⁴.

VIII. BIBLIOGRAFÍA

GARCÍA GARCÍA, J. M. (2006): *Código de legislación inmobiliaria, hipotecaria y de Registro Mercantil*, Thomson Reuters, Pamplona, p. 330.

LOPEZ ESPADAFOR, C. M. (2019): “Las competencias tributarias de las Oficinas Liquidadoras de Distrito Hipotecario a cargo de Registradores”, *Quincena Fiscal*, núm. 20, p. 49.

ROCA SASTRE, R. M. (1954): *Derecho hipotecario*, Bosch, Barcelona, p. 407.

VENTURA TRAVESET Y GONZÁLEZ, A. (1952): “La prioridad registral y el art. 255 de la Ley Hipotecaria”, en *Revista general de Legislación y Jurisprudencia*, I, p. 427.

¹⁴ GARCÍA GARCÍA (2006): p. 330.