



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

**RESOLUCIÓN de 27 de noviembre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de San Javier n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de disolución de condominio.**

*(BOE de 19 de diciembre de 2014)*

**SUMARIO:**

**Registro de la Propiedad. Escritura de disolución de condominio. Adjudicación del inmueble a un condómino y compensación dineraria al otro. Cláusula haciendo constar la no sujeción al IIVTNU, al no haber existido transmisión de dominio.** El registrador, ante cualquier operación jurídica cuya registración se solicite, no solo ha de calificar su validez y licitud, sino decidir también si se halla sujeto o no a impuestos; valoración que no será definitiva en el plano fiscal, pues no le corresponde la competencia liquidadora respecto de los diversos tributos, pero sí 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 aquel 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, ni resultando supuestos de expresa no sujeción al Impuesto, o de clara causa legal de exención fiscal, 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 este modo, 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 o tratarse de un supuesto en el que se esté incurriendo en la exigencia de un trámite desproporcionado que pueda producir una dilación indebida.

**PRECEPTOS:**

Ley Hipotecaria de 1946, art. 254.5.  
RDLeg. 2/2004 (TRLRHL), arts. 104 y 110.6 b).

En el recurso interpuesto por don A. K. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de San Javier número 1, don Florentín Daniel Gil Serrano, por la que se suspende la inscripción de una escritura de disolución de condominio.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

## Hechos

I

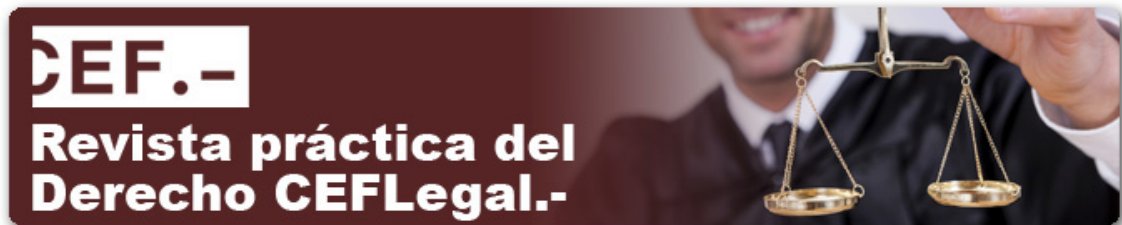
Mediante escritura otorgada ante el notario de Cartagena, don Cristóbal Lorenzo Serra, el día 19 de junio de 2014 con el número 897 de protocolo, don A. K. y doña H. C. D. –esta última voluntariamente representada– procedieron a la disolución de la comunidad ordinaria que tenían sobre la finca registral número 72.967 del término municipal de la villa de San Javier, urbana, vivienda en complejo urbanístico, adjudicándose la misma a don A. K., habida cuenta de la indivisibilidad de la finca conforme a lo dispuesto en el artículo 1062 del Código Civil, de aplicación directa por la remisión del artículo 406 del mismo cuerpo legal.

II

Presentada telemáticamente la referida escritura, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Notificación de calificación desfavorable conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (Reformado por Ley 24/2001, de 27 de diciembre), y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por don/doña L. S. C. el día 19/06/2014, bajo el asiento número 554, del Diario 100, entrada n.º 2.867, que corresponde al documento autorizado por el notario de Los Belones-Cartagena, donCristobal Lorenzo Serra, con el número 897/2014 de su protocolo, de fecha 19/06/2014, ha resuelto no practicar los asientos solicitados sobre la base del/los siguiente/s hecho/s y fundamento/s de Derecho: Hecho/s: La declaración de no sujeción al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana ha de ser acreditada por el Ayuntamiento de San Javier. Fundamentos de Derecho: Apartado 5 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 30-1-2014. Y por considerarlo defecto/s subsanable/s se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. Contra esta calificación (...) San Javier, veinte de agosto del año dos mil catorce. El Registrador de la Propiedad (firma ilegible). Fdo.: F. Daniel Gil Serrano».

III

La anterior nota de calificación fue recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por don A. K. en virtud de escrito, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de San Javier número 1 el día 29 de septiembre de 2014, por el que alegó, en síntesis: Que está sobradamente demostrado en la jurisprudencia española que la disolución del proindiviso no es más que la transformación del derecho que el comunero tiene sobre la cosa común, no existiendo una transmisión propiamente dicha, ni a efectos civiles ni fiscales, sino una mera especificación o concreción de un derecho abstracto preexistente; Que la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de junio de 1995 explicó que concurre la inexistencia de hecho imponible en el supuesto de extinción de condominio cuando la adjudicación no exceda del porcentaje atribuible a la primitiva participación, y Que la disuelta comunidad de bienes no ha realizado actividades empresariales, por lo que la presente disolución sólo tributará por el concepto de Actos Jurídicos Documentados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 61.2 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, no produciéndose un exceso de adjudicación que permita la tributación por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

#### IV

El registrador emitió informe el día 7 de octubre de 2014, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 254.5 de la Ley Hipotecaria; 104 y 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; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de enero y 10 de octubre de 2014.

1. En el presente expediente, presentada a inscripción una escritura de disolución de condominio de finca urbana mediante su adjudicación a uno de los condóminos con compensación al otro de su parte en dinero en la que se incluye una cláusula por la que se hace constar que la presente extinción de condominio no está sujeta al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana dado que es un acto en el que no existe transmisión de dominio y, por tanto, la adjudicación de la cosa común no constituye una operación susceptible de integrar el hecho imponible de tal impuesto, el registrador suspende la inscripción por considerar que la declaración de no sujeción al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana ha de ser acreditada por el Ayuntamiento de San Javier.

2. Establece el artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria tras la reforma operada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, 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». Como ha señalado este Centro Directivo en Resolución de 30 de enero de 2014, las consecuencias de la falta de acreditación de este impuesto son las mismas señaladas clásicamente en relación con el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados, es decir el cierre registral y, en su caso, la suspensión de la calificación.

Señala el recurrente que la disolución de condominio mediante adjudicación del bien a un condómino con compensación económica al otro es un acto no sujeto al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Sin embargo, la doctrina mantenida por este Centro Directivo (vid. a modo de ejemplo, la Resolución de 5 de mayo de 1994) puede resumirse del siguiente modo: 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; 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, de modo que 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



**CEF.-**

**Revista práctica del  
Derecho CEFLegal.-**

[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

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.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 27 de noviembre de 2014. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.