

LA TITULARIDAD CATASTRAL COMO ARGUMENTO PARA Oponerse A LAS LIQUIDACIONES POR RECONOCIMIENTO DE DOMINIO

Rafael Rivas Andrés
Notario
Abogado del ICACS

SUMARIO

I.- La transmisión de la propiedad y su documentación en Derecho español.

II.- Los efectos jurídicos que sólo producen los documentos: tanto los privados, como las Escrituras públicas notariales.

III.- El cambio de titularidad catastral: el previo a la Escritura “constitutiva”, y el previo a la Escritura “recognoscitiva”.

IV.- Recordatorio sobre la tributación en el Impuesto de Transmisiones de los Reconocimientos de Dominio.

V.- Desigualdad y discriminación en estas liquidaciones.

VI.- Ocho Sentencias recientes del Tribunal Superior de Justicia de Valencia contrarias a las liquidaciones por Reconocimiento de Dominio.

VII.- El cambio de titularidad catastral como argumento adicional contra estas liquidaciones.

VIII.- Conclusiones.

I.- La transmisión de la propiedad y su documentación en Derecho español.

El Derecho Tributario no maneja categorías propias distintas de las que existen en el Derecho privado, con lo que es imprescindible comenzar por los aspectos civiles implicados en el tema para intentar llegar a alguna conclusión mínimamente coherente.

Pues bien, el registro de la propiedad español no interviene en la transmisión del dominio, pues basta para ello (Art 609 Cc), si es mortiscausa, el título hereditario y la aceptación de la herencia, y si es intervivos “título y modo”, es decir, “causa” justificativa de la transmisión (compraventa...) junto con “tradicción” o entrega de la posesión, esto último muy facilitado por la mera firma de la Escritura ante Notario que ya supone su cumplimiento (la “tradicción instrumental” del Art 1462 Cc).

Además, como la inscripción en el registro de la propiedad es puramente voluntaria, existen muchas propiedades no inscritas que durante generaciones se transmiten en plena normalidad del derecho sin pisar la oficina registral, por lo que se podría afirmar que puede haber documento sin inscripción, pero nunca inscripción sin documento.

Lo anterior explica –siguiendo con los ejemplos anteriores- que sea relativamente frecuente que en una Escritura de herencia los herederos manifiesten respecto de

determinada finca, que saben que le pertenecía al causante por herencia a su vez de sus padres fallecidos hace muchos años, pero que no conservan documentos inscritos en el registro de la propiedad que lo justifiquen. Por la misma razón, también es relativamente frecuente que en las Escrituras de Compraventa, el vendedor manifieste igualmente que la finca que vende la había heredado de alguna persona, o que la compró hace muchos años, pero que no guarda documentos justificativos de esa adquisición.

Esta falta de documentos justificativos a nadie debe extrañar pues ya no es sólo que pueden haber desaparecido accidentalmente (o de manera forzada como ocurrió durante nuestra guerra incivil), sino que en nuestro Derecho rige la regla general de la libertad de forma en los negocios jurídicos, con lo que no sólo está admitida la plena validez y eficacia de los documentos privados, sino que son perfectamente posibles las herencias y ventas puramente verbales.

Nótese que la libertad de forma es tradicional en nuestro sistema jurídico desde la Ley única, del Título XVI del Ordenamiento de Alcalá de 1.348 que decía

“... mas que sea valedera la obligación ó el contrato que fueren fechos en cualquier manera que parezca que alguno se quiso obligar á otro, é façer contrato con el”.

Nuestro Código Civil consagra (salvo excepciones puntuales) esta libertad de forma en el Art 1278 Cc, pero dado que fue redactado antes de la elaboración del concepto de “negocio jurídico” por Savigny, no recoge esta categoría como finalmente sí hizo el Código Civil alemán (BGB), por lo que habrá de leerse “negocio jurídico” por “contrato” para que queden englobados también los actos unilaterales; con esta aclaración transcribimos el citado Art que dice así

“Los contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez”.

Insistimos: no hay en los pactos verbales nada inconfesable o fraudulento, es lo que se conoce desde siempre por toda nuestra geografía como “el respeto a la palabra dada”, el cerrar acuerdos “con un apretón de manos”.

Una vez adquirida la propiedad por cualquiera de los medios puestos como ejemplo (herencia, venta...), se producen inmediatamente unos efectos fiscales y civiles que no por conocidos debemos de dejar de resaltar.

Fiscalmente el nuevo propietario deberá de liquidar los impuestos que graven la transmisión (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales-ITP-, o Impuesto de Sucesiones y Donaciones –ISD-) pues el hecho de que se haya producido mediante pacto verbal o documento privado no le exime de hacerlo, incluso aunque hubiera causa de nulidad en la titulación que sirve de base a la misma tal y como dice el Art.2.1 del Texto Refundido del Impuesto de Transmisiones de 24/9/1993 (TRITP)

“1. El impuesto se exigirá con arreglo a la verdadera naturaleza jurídica del acto o contrato liquidable, cualquiera que sea la denominación que las partes le hayan dado, prescindiendo de los defectos, tanto de forma como intrínsecos, que puedan afectar a su validez y eficacia”.

Remarcamos este aspecto puesto que es relativamente frecuente encontrarse ante situaciones chocantes como las donaciones de inmuebles hechas verbalmente o en

documento privado, que son nulas de pleno derecho por incumplimiento de la norma imperativa del Art 633.1º Cc¹ que exige Escritura, y que conste que no sólo son fruto de algún tipo de impericia jurídica propia de áreas rurales, sino que hasta el mismo Tribunal Supremos hace donaciones inmobiliarias nulas al admitir la hecha en documento judicial que, evidentemente, no es la “escritura pública” del Cc (vid STS 438 de 18/7/14).

Otra consecuencia fiscal será que el nuevo propietario comparecerá ante los funcionarios del Catastro, presentará los justificantes de su adquisición (declaraciones verbales, documentos, testigos, manifestaciones de colindantes etc), se seguirá el procedimiento que corresponda, y si se considera acreditada su adquisición, previo el cumplimiento de los requisitos tributarios que sean del caso, se le reconocerá como nuevo titular con lo que se convierte en el sujeto pasivo del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) que deberá de pagar todos los años.

Civilmente la consecuencia de esta forma de adquirir la propiedad obliga a todos a respetar el resultado de ese proceso adquisitivo, pues una cosa es que el negocio jurídico privado sea “res inter alios acta” (Art 1257 Cc) y otra bien distinta el deber genérico de respetar los derechos y propiedades ajenas.

Incluso aun en la hipótesis antes apuntada de nulidad del título adquisitivo, éste todavía podría servir de punto de partida para la adquisición de la propiedad por la usucapión extraordinaria del Art 1959 Cc.

II.- Los efectos jurídicos que sólo producen los documentos: tanto los privados, como las Escrituras públicas notariales.

Con lo dicho en el apartado anterior el relato no está completo, pues si fiscalmente se han pagado los impuestos correspondientes, si el Catastro ya nos reconoce como nuevos titulares, y si civilmente todos nos tienen que respetar como propietarios... ¿qué sentido tendría otorgar una Escritura que formalice esa adquisición?...

La respuesta a esta pregunta nos obliga repetir algo que ya dijimos en el artículo precedente a éste, pero que es imprescindible para que pueda entenderse el por qué, aunque hayan transcurrido muchos años desde que realmente se adquirió una propiedad, es muy conveniente tenerlo todo documentado en Escritura pública notarial.

Resulta que el efecto de la adquisición de la propiedad puede derivarse directamente del negocio jurídico (compra verbal, más tradición o traspaso posesorio con voluntad de transmitir...), pero hay otros efectos jurídicos que no se derivan del negocio... sino de los documentos... Veamos

Los “efectos documentales” de los documentos privados son muy limitados tanto en su “extensión” (personas afectadas) como en su “intensidad” (número de ellos).

No es que no tengan fuerza probatoria en el proceso, sino que la tienen mermada. Rodríguez Adrados sigue en este punto a Sacristán Represa en el sentido de que podrán valorarse con otros elementos de juicio (STS 12/6/86) y poseen un valor probatorio deducido de las circunstancias del debate (STS 22/10/92 y 10/2/95).

¹ Art 633 Cc: “Para que sea válida la donación de cosa inmueble ha de hacerse en escritura pública, expresándose en ella individualmente los bienes donados y el valor de las cargas que deba satisfacer el donatario”.

Si el contrato se acuerda en forma verbal o incluso en documento privado, y éste es reconocido judicialmente (Art 326 de la Ley de Enjuiciamiento Civil –LEC-) su eficacia mejora, pero aun así tiene importantes limitaciones. En este sentido dice el Art 1225 Cc

“El documento privado, reconocido legalmente, tendrá el mismo valor que la escritura pública entre los que lo hubiesen suscrito y sus causahabientes”.

Rodríguez Agradados -cómo no- hacía tres incisivos comentarios a este Art observando que: a) el efecto propiamente no se derivaba del documento sino más bien de un añadido que era el reconocimiento practicado en vía judicial; b) que el que “valga” como Escritura a efectos probatorios no lo convierte en Escritura, por lo que ni aun así alcanzaba todos los efectos de estas últimas que veremos enseguida (ejecutivos, traditorios, registrales etc); c) y este valer como Escritura es sólo dentro del proceso por lo que el círculo de afectados no se rompía ya que era únicamente entre las partes, no respecto de terceros: estos documentos privados carecen de la “integridad”, “oponibilidad” y “utilizabilidad” de las Escrituras que enseguida veremos.

Es por esta limitación de efectos de los documentos privados por lo que nunca pueden atacar (mejor: modificar) una Escritura en perjuicio de terceros ex Art 1.230 Cc

“Los documentos privados hechos para alterar lo pactado en Escritura pública, no producen efecto contra tercero”.

Es también por esta concreción de efectos a sólo las partes y no a terceros, por lo que la regla general es que no pueden inscribirse en el registro, evitando así que por esta vía indirecta pudieran llegar a tener esa proyección hacia el exterior. Esta razón “documental” explica que el Art 3 LH no los incluya entre los documentos inscribibles, incluso aunque tengan firmas legitimadas o estén protocolizados o incorporados a un documento público, pues estos hechos no cambia su intrínseca naturaleza privada (Art 215 RN y Resoluciones de la Dirección General de Registros –Res- 5/9/1990 y 19/7/2011).

Los “efectos documentales” de las Escrituras, sin embargo, son mucho más “extensos” e “intensos” que los que producen los documentos privados aun reconocidos -no digamos los pactos puramente verbales- y que traspasan el ámbito de lo estrictamente privado entre los particulares que intervienen en las mismas ya que aquí rige la veracidad e integridad de la Escritura como forma pública del Estado; dicho de otra manera: todo es así porque el Estado, desde la Edad Media hasta hoy, quiere que sea así.

Tan importantes son estos efectos, que para obtenerlos el Estado incluso admite que una parte imponga a la otra el otorgamiento de Escritura de manera coactiva en el Art 1.279 Cc

“Si la Ley exigiere el otorgamiento de escritura u otra forma especial para hacer efectivas las obligaciones propias de un contrato, los contratantes podrán compelerse recíprocamente a llenar aquella forma desde que hubiese intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez”.

La “extensión” de efectos de las Escrituras públicas notariales, es algo perfectamente estudiado por el Académico Rodríguez Agradados (RA) que ha tratado los principios que sustentan la eficacia de la Escritura pública notarial en multitud de

artículos y conferencias² en el sentido de que -con independencia del registro de la propiedad- las Escrituras notariales producen efectos en contra y a favor de terceros conectados con el principio de su “integridad”, que no es otra cosa que todos tienen derecho a pensar que el contenido de una Escritura pública es -dicho gráficamente- “la verdad, toda la verdad y nada más que la verdad” pudiendo actuar con la absoluta seguridad que nada ajeno a lo que se conoce por medio de ésta les puede perjudicar.

Explica el autor que “*La teoría simulatoria de las contraescrituras*” procede del Código de Napoleón y que nuestra legislación notarial desarrolla este principio de la “integridad” en el Reglamento Notarial de 1.935, el de 1.944, el de 1.967 y el actual en su Art 178. Hoy nos lo encontramos perfectamente reflejado en el Art 17.bis.1.b LN

“Los documentos públicos autorizados por Notario en soporte electrónico, al igual que los autorizados sobre papel, gozan de fe pública y su contenido se presume veraz e íntegro de acuerdo con lo dispuesto en esta u otras leyes”.

Pues bien, el principio de integridad de las Escrituras notariales no puede ser entendido –según RA- sin explicar la eficacia de las Escrituras “*contra terceros (oponibilidad) y a favor de terceros (utilizabilidad)*”.

Aclara RA que las Escrituras notariales producen efecto “*contra terceros*” (oponibilidad) ex Art 1.218, párrafo 1º Cc

“Los documentos públicos hacen prueba, aun contra tercero, del hecho que motiva su otorgamiento y de la fecha de éste”.

Pero también las Escrituras notariales tienen efectos “*a favor de terceros*” en el sentido de que éstos pueden utilizarlas en todo aquello que les favorezca. Este principio (utilizabilidad) tiene una formulación negativa en el Art 1.230 Cc pues como hemos visto el documento privado “nunca” puede modificar en perjuicio de tercero el contenido de una Escritura.

Esta utilizabilidad también está reforzada y reconocida negativamente en el Art 1.219 Cc

“Las Escrituras hechas para desvirtuar otra Escritura anterior entre los mismos interesados, sólo producirán efectos contra terceros cuando el contenido de aquéllas hubiese sido anotado en el registro público competente o al margen de la Escritura matriz y del traslado o copia en cuya virtud hubiese procedido el tercero”.

Es decir, que tampoco la “contraescritura” hecha para modificar otra Escritura anterior (la básica o primordial) puede perjudicar a terceros salvo en esas condiciones estrictas (anotaciones en matriz y copia o registro) y por eso, el tercero tiene derecho a pensar que esa Escritura es “íntegra”, es “la verdad, toda la verdad, y nada más que la verdad”, sin que “nunca” puedan afectar a su contenido, ni los pactos y documentos puramente privados, ni las contraescrituras “salvo con esas estrictas condiciones” de su anotación.

En palabras de RA “... *si la contraescritura no perjudica al tercero, a no ser con los requisitos que el artículo 1.219 establece, es porque ese tercero está protegido por la Escritura primordial, de manera que el instrumento público no sólo produce efectos*

² RODRÍGUEZ ADRADOS, Antonio: “Escrituras, contraescrituras y terceros”, Tomo III de los seis que componen sus “*Escritos Jurídicos*”, editados por Colegios Notariales de España, Madrid 1996. Tal vez sea en este trabajo en donde con mayor extensión y profundidad trata esta especial materia.

contra tercero, sino también en beneficio de tercero; si el documento primordial no produjera esos efectos protectores del tercero, la contraescritura le perjudicaría siempre”.

Por otro lado, nos recuerda RA que los efectos a favor de terceros de las Escrituras públicas, es un principio que también tiene una formulación positiva en muchos preceptos de la legislación española, especialmente en el antiguo Art 24 Ccom

“Las Escrituras de sociedad no registradas surtirán efecto entre los socios que las otorguen; pero no perjudicarán a tercera persona, quien, sin embargo, podrán utilizarlas en lo favorable”.

... Y en el antiguo Art 29 Ccom

“Los poderes no registrados producirán acción entre mandante y mandatario; pero no podrán utilizarse en perjuicio de tercero, quien, sin embargo, podrá fundarse en ellos en cuanto le fueren favorables”.

Otra aplicación del principio de integridad de las Escrituras notariales (en el mismo sentido que el antiguo Ccom) lo encontramos respecto de las Escrituras de poder (Arts 1.733, 1.734 y 1.738 Cc), y por eso la obtención de copias de la Escritura de poder está muy restringida (Art 227 RN). Como dice RA *“A quien contrata con un apoderado... hay que asegurarle la vinculación del verdadero... mandante... hay que protegerle de la contraescrituración, modificatoria o revocatoria, y hay que imponer la continuación del poder extinguido en beneficio de ese tercero... y... en beneficio del apoderado, frente a cualquier otra causa de extinción...”.*

Rodríguez Agrados concluye señalando que *“...los terceros tienen derecho a pensar que en la Escritura primordial está contenido el negocio íntegro, la totalidad del negocio...”.*

Por cierto que la jurisprudencia es constante en recordarnos la plena vigencia y aplicación de estos artículos como se puede ver en las SSTs de 10/3/01³ y 7/2/05⁴.

La “intensidad” de efectos de las Escrituras públicas notariales, se explica relatando brevemente los importantes que producen por sí mismas. Veamos

El efecto prueba plena “judicial” de los documentos notariales lo encontramos reconocido en los Arts 317 y 319 LEC⁵, sin que para ello sea necesario ningún trámite

³ STS de 10/3/01: *“... lo dispuesto en el art. 1219 ya citado, se refiere a los efectos que produce, respecto a terceros la Escritura pública otorgada para desvirtuar otra anterior... La misma argumentación vale para desestimar el motivo segundo pues a tenor a lo dispuesto en el art. 1230 (citado como incumplido por el recurrente), respecto de los documentos privados reconocidos, hechos para alterar lo pactado en Escritura pública, se establece la misma norma, la de que no producen efecto contra tercero...”.*

⁴ STS de 7/2/05: *“De otra parte, la sentencia del Tribunal Supremo de 2 de julio de 1994 que, recogiendo la tesis de numerosas sentencias anteriores admite la posibilidad legal de que las partes otorgantes de una Escritura pública puedan, de conformidad con la libertad de pacto que consagra el artículo 1255 del Código Civil, alterar o modificar lo convenido en esa Escritura pública, pues la prohibición de dicha modificación o alteración, contenida en el artículo 1230 del mismo Cuerpo legal, solamente se refiere a sus efectos contra terceros, pero no a la eficacia inter partes”.*

⁵ Art 317 LEC: *“Clases de documentos públicos. A efectos de prueba en el proceso, se consideran documentos públicos... 2.º Los autorizados por notario con arreglo a derecho”.*

Art 319 LEC: *“Fuerza probatoria de los documentos públicos. 1. Con los requisitos y en los casos de los artículos siguientes, los documentos públicos comprendidos en los números 1.º a 6.º del artículo 317 harán prueba plena del hecho, acto o estado de cosas que documenten, de la fecha en que se produce esa documentación y de la identidad de los fedatarios y demás personas que, en su caso, intervengan en ella”.*

de reconocimiento especial. Ya hemos explicado que todos tienen la obligación de respetar la propiedad ajena... pero... ¿y si no lo hacen?... huelgan más explicaciones sobre la importancia que puede tener en un proceso la prueba de la adquisición de la propiedad mediante Escritura pública.

El efecto prueba plena “extrajudicial”. Es evidente que las Escrituras notariales tienen unos propios efectos que van mucho más allá que el de la prueba en el proceso. Ya dijimos⁶ que extrajudicialmente ningún particular o funcionario puede poner en duda la autenticidad de la Escritura y paralizar su eficacia, pues hemos visto que según el Art 17. bis LN tienen “*fe pública*”, y son “*veraces*” e “*íntegras*”. Esta es la razón de que no haya ningún recurso administrativo para intentar parar la eficacia de una Escritura: únicamente una sentencia firme en un proceso con prueba contradictoria podría arrebatarles esa validez y eficacia. Nótese que como decía Rodríguez Adrados la calificación registral sólo se refiere a unos cuantos documentos (hay cientos de miles que nacen, crecen, se reproducen y mueren fuera del registro: Testimonios, Actas, Pólizas con derechos reales de prenda, Escrituras con prendas ordinarias o, en general, las cientos de miles que no se inscriben), sólo respecto de ciertas partes del documento (no a la fecha, ni a la legitimación de firmas, ni al efecto ejecutivo, ni al prelativo etc) y sólo a los efectos de inscripción. Nada más, pues las calificaciones en ningún caso prejuzgan la validez del documento ya que no suponen “cosa juzgada” aunque las confirme o revoque el TS, y como la inscripción no convalida actos nulos (Art 33 LH) los interesados pueden seguir pleiteando sobre la validez o nulidad de los títulos aunque estén inscritos, de suerte que una sentencia siempre puede anular la calificación registral y ordenar la desaparición del asiento en los libros del registro.

Pero –como siempre- es Rodríguez Adrados⁷ el que con mayor claridad lo explica insistiendo en que el instrumento público tiene incluso más eficacia extrajudicial que judicial, ya que fuera del proceso no quedaría sujeto a la “apreciación conjunta de la prueba” y esta es precisamente la razón de la subsistencia de los Arts 1216 a 1230 del Cc que no ha derogado la actual LEC.

La Exposición de Motivos XI de la LEC ya avisa que hay preceptos del Cc que tienen más relevancia que su mera consideración procesal, pero sobre todo esa relevancia resulta de la Exposición de Motivos XX de la LEC que dice así

“... En lo que afecta al Código Civil, ha de destacarse que, si bien se suprimen las normas relativas a los medios de prueba, se mantienen aquellos preceptos relativos a los documentos que pueden tener

⁶ RIVAS ANDRES, Rafael: “Más argumentos por los que el notario no puede declarar como testigo sobre sus escrituras”, en Revista “*La Notaría*”, editada por Colegio Notarial de Cataluña, nº 3/2012.

⁷ RODRÍGUEZ ADRADOS, Antonio: “La prueba documental en la nueva Ley de Enjuiciamiento civil”, editado por Colegios Notariales de España, Madrid, 2003, p 8 a 10. Cita a los siguientes:

FERNÁNDEZ-BALLESTEROS, Miguel Angel, en “Comentarios a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil”, Iurgium-Atelier Editores, dic. 2000, p 1514: “*es que se admite que el documento tiene una dimensión que supera la meramente probatoria*”.

REPRESA, Sacristán, en la obra coordinada por Fernández-Ballesteros citada: “*La cuestión relativa a la eficacia actual de estos preceptos del Código, se presenta indudable en relación con asuntos sustantivos, en concreto su dimensión obligacional al margen del proceso*”.

MONTERO AROCA, Juan, en “Nociones generales sobre la prueba (Entre el mito y la realidad)”, de Cuadernos de Derecho Judicial, VII, 2000 del Consejo General del Poder Judicial, p 23: “*el mito de que las normas relativas a la prueba son siempre procesales no puede mantenerse*”.

DE LA OLIVA SANTOS, Andrés, en “Derecho Procesal Civil” con Ignacio Díez-Picazo Giménez, Areses 2000, p 287: que refiriéndose a los Arts que comentamos del Cc dice “*se mantienen en cuanto pueden tener virtualidad extraprocesal*”.

relevancia, y no pequeña, en el tráfico jurídico... tratan de la certeza y eficacia extrajudiciales... ”.

El efecto ejecutivo. El hecho de que por pacto verbal o documento privado se compre una propiedad no excluye que al vendedor le quede por cobrar parte del precio, y es entonces cuando descubrirá lo útil que es que esa deuda aparezca reconocida en una Escritura, pues según los Arts 517.2.4º LEC y 17 LN⁸ ésta tiene fuerza ejecutiva para facilitar el cobro.

El efecto prelativo. En el mismo ejemplo que acabamos de poner, el simple hecho de que el crédito esté consignado en Escritura, en una situación de insolvencia, tiene la prelación de cobro que le otorga el Art 1924 Cc⁹.

El efecto traditorio. Ya hemos explicado que en nuestro sistema la adquisición de la propiedad intervivos requiere tradición o traspaso posesorio, y por supuesto que esto se puede lograr de manera privada con una concorde voluntad de transmitir y adquirir, pero la mayoría de los problemas no vienen por esa causa, sino por las dificultades de prueba sobre si se produjo o no ese traspaso posesorio. La Jurisprudencia del TS es de un rigor indismayable en exigir para la acreditación de la tradición una cumplida prueba que nunca se puede sustituir por simples explicaciones o manifestaciones de los particulares (por todas STS 2/12/10). Para cortar de raíz toda discusión y permitir su inscripción sin más trámites, el Art 1462.2º Cc¹⁰ atribuye a la Escritura pública el efecto de producir por sí sola la llamada “tradición instrumental”.

El efecto registral. También hemos explicado que los documentos privados no tienen efectos frente a terceros, mientras que las Escrituras sí que los tienen a favor y en contra, y es esa configuración documental, y no una concesión graciosa de la legislación hipotecaria, la que explica que éstas tengan acceso al registro; en otras palabras: las Escrituras no tienen efectos frente a terceros por que se inscriban, sino que se inscriben, precisamente, porque tienen efectos frente a terceros. Esto es lo que viene a reconocer el Art 3 LH cuando sólo permite la inscripción en el registro de la propiedad de los documentos públicos como las Escrituras.

En resumen, entra en plena normalidad del derecho el que las propiedades de adquieran por pactos verbales o en documentos privados, pero debido a los importantes efectos y garantías que supone, es posible que el último eslabón de esas adquisiciones opte por documentar la suya en Escritura pública.

III.- El cambio de titularidad catastral: el previo a la Escritura “constitutiva”, y el previo a la Escritura “reconoscitiva”.

Para la cabal comprensión de estas líneas hemos de hacer una breve referencia al tipo de Escritura que se puede otorgar para documentar por primera vez la última transmisión producida.

⁸ Art 517.2.4º LEC: “Acción ejecutiva. Títulos ejecutivos 1. La acción ejecutiva deberá fundarse en un título que tenga aparejada ejecución. 2. Sólo tendrán aparejada ejecución los siguientes títulos: ... 4.º Las Escrituras públicas...”.

Art 17 LN: “A los efectos del artículo 517.2.4º de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, se considerará título ejecutivo aquella copia que el interesado solicite que se expida con tal carácter”.

⁹ Art 1924 Cc: “Con relación a los demás bienes muebles e inmuebles del deudor, gozan de preferencia... 3º Los créditos que sin privilegio especial consten: A) En escritura pública”.

¹⁰ Art 1462.2º: “Cuando se haga la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de ésta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario”.

La Escritura es “constitutiva” cuando el negocio nace simultáneamente con ella (con su otorgamiento), bien porque no quepa otra posibilidad al tratarse de un negocio “formal” (donación o hipoteca inmobiliaria), o bien cuando a pesar de tratarse de un negocio simplemente “consensual” (compraventa) no existan pactos previos.

Pero también cabe que la Escritura sea “recognoscitiva” de un negocio (evidentemente consensual) que ya se ha celebrado previamente bajo otra forma (verbal o documental privada), y en este caso ninguna norma civil o notarial exige que se haga constar así en el cuerpo mismo de la Escritura.

En efecto, hay casos en los que en el documento notarial constará expresamente que es de formalización de una transmisión anterior si se practica la elevación de la misma a Escritura, bien voluntariamente, bien por la formalización judicial forzosa al amparo del Art 1279 Cc; pero lo más frecuente es lo contrario, que se acuda a la Escritura sin hacer mención a esos pactos privados anteriores acaso producidos hace años. Insistimos que ninguna norma impone ir más allá, y probablemente nunca se pongan de relieve esos antecedentes salvo en casos de que se produzca algún tipo de patología negocial que es cuando habrá que ver (Res 13/5/15) si la Escritura es “recognoscitiva simple” cuando no altera para nada el régimen de lo pactado (primera parte del Art 1224 Cc), o si es “recognoscitiva novatoria” cuando altera lo inicialmente pactado (inciso final del Art 1224 Cc¹¹).

El distinguir ambos tipos de Escritura es de importancia decisiva porque es la explicación de que en el cambio de titularidad catastral de la finca previo al otorgamiento de aquélla, unas veces figure el nombre del transmitente (causante o vendedor), pero otras figura ya directamente el nombre del adquirente (heredero o comprador), dependiendo de hasta dónde se haya acreditado la cadena de transmisiones en el Catastro. Dicho de otra manera, la Escritura (constitutiva o recognoscitiva) siempre es a favor del último adquirente, pero el cambio del catastro puede ser, tanto a favor de él, como del transmitente. Veamos ambas hipótesis

A.- Catastro a nombre de causante o vendedor y Escritura posterior normalmente “constitutiva” a nombre de heredero o comprador.

En esta hipótesis el “futuro” causante o vendedor compareció ante los funcionarios del Catastro, justificó su adquisición (incluidos eventuales Reconocimientos de Dominio), y posteriormente (acaso años después), una vez producido el fallecimiento o decidida la venta, se otorga la Escritura a favor del heredero o comprador. Esta Escritura será normalmente “constitutiva” salvo que se hubiera dejado de acreditar en el Catastro la última transmisión realmente hecha.

B.- Catastro y Escritura posterior necesariamente “recognoscitiva” a nombre de heredero o comprador.

En esta hipótesis ante los funcionarios del Catastro, no sólo se justificó la adquisición del causante o vendedor (incluidos eventuales Reconocimientos de Dominio), sino que se continuó la cadena y se justificó la última transmisión a favor del heredero o comprador. Posteriormente se otorga la Escritura a estos últimos sin que se haga referencia expresa a que sea necesariamente “recognoscitiva” de una transmisión previa ya realizada y acreditada ante el Catastro.

¹¹ Art 1224 Cc: “Las escrituras de reconocimiento de un acto o contrato nada prueban contra el documento en que éstos hubiesen sido consignados, si por exceso u omisión se apartaren de él, a menos que conste expresamente la novación del primero”.

Y es precisamente aquí donde queríamos llegar, pues en cualquiera de las dos hipótesis, si hubiera habido algún tipo de Reconocimiento de Dominio, necesariamente se habría producido antes y fuera de la Escritura en la comparecencia frente a los funcionarios del Catastro.

IV.- Recordatorio sobre la tributación en el Impuesto de Transmisiones de los Reconocimientos de Dominio.

Como venimos diciendo, puede llegar un día en que se otorgue una Escritura pública en la que se documente una adquisición como resultado de otras que en su momento no lo hicieron. En esta Escritura, como no existen previos documentos justificativos y por imperativo del Art 174 RN, simplemente se hará constar como título del transmitente lo que “unilateralmente manifieste” este último

“La relación de los títulos de adquisición del que transmita... se hará con arreglo a lo que resulte de los títulos presentados, y a falta de esta presentación, por lo que, bajo su responsabilidad, afirmen los interesados...”.

En definitiva, en la Escritura de los ejemplos que acabamos de exponer, el causante (por boca de sus herederos), o el vendedor, se limitan a emitir una manifestación unilateral de “ciencia” o “conocimiento” en relación al hecho de la adquisición de una determinada finca. También aquí hay que insistir en estos dos aspectos: la manifestación es “unilateral” por cuanto se refiere a la adquisición de uno mismo, no de otra persona; y además no es de “voluntad”, no se trata de que el interesado emita esa declaración para producir una transmisión de propiedad; no; se limita a relatar el conocimiento que tiene sobre que ya se produjo previamente.

Si estas manifestaciones unilaterales de conocimiento no fueran verdad, la Hacienda Pública, previa su demostración, tendría todo el derecho a cobrar los impuestos que correspondan una transmisión encubierta, pero si son verdad (el fraude y la mala fe no se presumen nunca), no pueden quedar sometidas a tributación por la sencilla razón de que, ni provocan una transmisión, ni sustituyen a ningún título que la acredite. Es el mismo caso que cuando alguien se limita a manifestar que determinada persona es propietaria de un coche... afortunadamente la Hacienda Pública no corre a cobrarle impuestos al favorecido por semejante afirmación...

Ahora bien, lo que nos convoca aquí no es este último caso que nadie discute, sino que por más que las leyes no se han cambiado en los últimos 25 años, desde época reciente (no en toda España, ni siquiera en toda la Comunidad Valenciana), algunas de nuestras Oficinas Liquidadoras (no todas) han dado en la manía de liquidar directamente estas manifestaciones como “Reconocimientos de Dominio” con una aplicación de la norma tributaria, que jurídicamente puede ser discutible, pero que en cualquier caso es ejemplo consumado de la inagotable imaginación hispana que nunca deja de sorprender.

Nuestra opinión es clara sobre que estas simples manifestaciones no son realmente Reconocimientos de Dominio, pero en cualquier caso, y sin perjuicio de lo que iremos diciendo, llamamos la atención inicialmente de que en sí mismas no revelan ningún tipo de capacidad económica que sea susceptible de imposición, con lo que se estaría incumpliendo la muy aquilatada doctrina que al respecto tiene el TC, en particular en las recientes SSTC de 16/2/17, 1/3/17 y 11/5/17 recaídas sobre la plusvalía municipal.

Pero la situación es la que es (al menos en parte de la Comunidad Valenciana), así que no nos quedó más remedio que aprestarnos a la defensa contra este tipo de liquidaciones, y por ello ya en esta misma Revista publicamos en el número 54 de abril 2015 un artículo sobre la materia bajo el título: *“Reconocimientos de dominio: cómo oponerse a su liquidación por transmisiones”*.

A él nos remitimos pues no se trata ahora de repetir lo ya dicho, pero con todo algo hemos de reiterar para que sirva de marco a lo que sigue.

En efecto, el Art 7.2.C y D del Texto Refundido del Impuesto de Transmisiones (TRITP) de 24/9/1993 dice así

“2. Se considerarán transmisiones patrimoniales a efectos de liquidación y pago del impuesto:

C) Los expedientes de dominio, las actas de notoriedad, las actas complementarias de documentos públicos a que se refiere el Título VI de la Ley Hipotecaria y las certificaciones expedidas a los efectos del artículo 206 de la misma Ley, a menos que se acredite haber satisfecho el impuesto o la exención o no sujeción por la transmisión, cuyo título se supla con ellos y por los mismos bienes que sean objeto de unos y otras, salvo en cuanto a la prescripción cuyo plazo se computará desde la fecha del expediente, acta o certificación.

D) Los reconocimientos de dominio en favor de persona determinada, con la misma salvedad hecha en el apartado anterior”.

Como se ve la letra “D” se remite a la “C”, y combinando ambas resultan las dos condiciones necesarias para que tribute el reconocimiento de dominio: a) que sea un reconocimiento bilateral *“en favor de persona determinada”* entre “reconociente” y “reconocido”; y b) que “supla” al “título de la transmisión”.

El problema que explicamos en su momento es que se están liquidando por este concepto los “autorreconocimientos” unilaterales que se practican a favor de uno mismo, lo que es contrario al Art citado y a los Arts 8.b del TRITP y 34.b del Reglamento del Impuesto de Transmisiones de 29/5/1995 (RgtoITP), que dicen que será sujeto pasivo

“...en los reconocimientos de dominio hechos a favor de persona determinada, ésta última”.

Si el sujeto pasivo es *“ésta última”* (reconocida), eso implica que ha existido “una primera” persona que ha practicado el reconocimiento, es decir, la “reconociente”.

La mejor prueba de que el reconocimiento tiene que ser bilateral se encuentra en los casos en los que se admite por ley ligados a la enfiteusis; así dice el Art 1647 Cc

“Cada veintinueve años podrá el dueño directo exigir el reconocimiento de su derecho por el que se encuentre en posesión de la finca enfiteútica”.

Respecto de la “Cabrevación” decía el Art 316 de la antigua Compilación del Derecho Civil de Cataluña de 21/7/1960

“El dueño directo tendrá también el derecho llamado de «cabrevación», o sea el de hacerse reconocer como tal, a su costa, por el enfiteuta y en escritura pública...”.

Y finalmente respecto de la “Carta Precaria” también decía el Art 317 de la antigua Compilación del Derecho Civil de Cataluña de 21/7/1960

“El dueño directo estará obligado a otorgar «carta precaria», o sea nuevo título a favor del poseedor de una finca enfiteútica...”

Por otro lado, en Derecho español la palabra título puede tener dos significados distintos. En primer lugar existe el “título en sentido material o causa de la adquisición” que es al que se refiere el Art 2 de la Ley Hipotecaria (LH)

“En los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán:... Los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos... usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales... se adjudiquen a alguno bienes inmuebles o derechos reales... arrendamiento de bienes inmuebles...”

Pero también la palabra título puede significar “título en sentido formal o documento” al que se refiere el Art 3 de la LH al hablar de los documentos notariales, judiciales y administrativos

“Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos.

Pues bien, también explicamos en su momento que una simple manifestación unilateral de ciencia o conocimiento (que no de voluntad) nunca puede suplir al título en sentido formal, que si fuera intervivos requeriría la concurrencia del transmitente (donante, vendedor...), y si fuera mortiscausa todavía sería más complejo (Arts 14 LH y 76 RH: defunción, Últimas Voluntades, copia del Testamento, Pacto, Declaración de Herederos o Certificado sucesorio, aceptación de la herencia por todos los herederos, disolución y liquidación de gananciales, y partición hecha por todos los herederos y legitimarios con el inventario, avalúo, colación y adjudicación de bienes concretos).

Todavía menos sule al título en sentido material a la vista de que en nuestro sistema las transmisiones de la propiedad y demás derechos reales siempre tienen que ser “causales” y no “abstractas” (Art 609 Cc, RRes 24/4/14, 5/12/14 y SSTs de 30/6/1982, 26/10/1992 y 5/3/1996).

Cerramos este apartado llamando la atención sobre una cuestión trascendental a los efectos de estas líneas, cual es que los documentos a los que se refiere el Art 7.2.C TRITP son únicamente los que cumplen unos requisitos de forma muy concretos:

---Documentos judiciales (Expedientes de dominio).

---Documentos notariales (Actas de notoriedad y complementarias).

---Documentos administrativos (Certificaciones de dominio formalizadas por funcionarios una vez desaparecida la posibilidad de certificados eclesiásticos por la reforma del Art 206 LH por la Ley 13 de 24/6/15).

Frente a lo anterior, para los Reconocimientos de Dominio del Art 7.2.D no se exige que se produzcan en ningún tipo de documento específico, con lo que quedan sujetos a la libertad de forma tradicional en nuestro sistema jurídico como ya hemos explicado.

En definitiva, los Reconocimientos, teóricamente, podrían formalizarse en

---Escrituras públicas ante Notario.

---Documentos privados como sería el supuesto frecuente de los presentados para la liquidación de Impuestos de Transmisiones, Sucesiones o Donaciones.

---También en documentos administrativos formalizados por comparecencia ante algún funcionario, como sería el caso de los cambios de titularidad catastral.... Luego volveremos a esta posibilidad...

Cuestión importante para finalizar este apartado y para que sirva de marco a todo lo que vamos a decir en estas líneas, es resaltar que es el mismo Estado el titular del Catastro y del Impuesto de Transmisiones, con lo que pretender que los actos que este Estado practica en uno de ellos no tenga influencia en el otro es una maniobra llamada al fracaso, es insostenible.

V.- Desigualdad y discriminación en estas liquidaciones.

Nos desviaría de nuestro objetivo un examen en profundidad de las cuestiones aludidas en el título de este apartado, pero algo sí que hay que decir a la vista de la situación absolutamente chocante y llamativa que se produce con las liquidaciones de estos Reconocimientos de Dominio...

Resulta que aunque la legislación es la misma para todo el Estado, este tipo de liquidaciones son absolutamente desconocidas en otras partes de España... pero lo que es francamente de difícil digestión es que dentro de la Comunidad Valenciana sean muchas las Oficinas Liquidadoras que las consideran tan descabelladas que sencillamente tampoco las llevan a efecto.

Lo anterior es gravemente discriminatorio y contrario a los principios de “igualdad y seguridad” de los Arts 9.2 y 3, y, más concretamente, del 31.1 de la CE

“1. Todos contribuirán al sostenimiento de los gastos públicos de acuerdo con su capacidad económica mediante un sistema tributario justo inspirado en los principios de igualdad...”

Y específicamente en el ámbito tributario rigen también los principios de “generalidad e igualdad” que proclama el Art 3 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (LGT)

“1. La ordenación del sistema tributario se basa... en los principios de justicia, generalidad, igualdad...”

En fin, quede apuntada esta cuestión...

VI.- Ocho Sentencias recientes del Tribunal Superior de Justicia de Valencia contrarias a las liquidaciones por Reconocimiento de Dominio.

Con paso firme y seguro, nuestros Tribunales se van pronunciando contra este tipo de liquidaciones.

También aquí nos hemos de remitir a lo ya escrito respecto de decisiones judiciales y administrativas contrarias a ellas, pero no obstante sí que consideramos oportuno centrarnos específicamente en las Sentencias de nuestro Tribunal Superior de Justicia de Valencia (STSJV) que son todas bastante recientes y que van desvelando un sólido cuerpo de doctrina.

Sí que es verdad que hay una STSJV nº 602 de 15/7/16, que es contraria a la línea abrumadoramente mayoritaria, pero leyéndola habría que decir que la sentencia tiene que ser congruente con lo que se pide, y parece ser que hubo un defecto de argumentación en la demanda que obligó a resolver como se hizo, tal y como deja entrever la frase <<que la demandante “centra su impugnación”>>, dando a entender que si los argumentos hubieran sido otros, la respuesta también hubiera sido otra. En cualquier caso hay que tener en cuenta que esta Sentencia es “aislada” y nada puede contra las abundantes que dicen lo contrario; además está “superada” pues los mismos integrantes del Tribunal (Srs Manglano, Gómez-Moreno y Baeza) en la posterior Sentencia de 14/9/16 la desmienten y dicen exactamente lo contrario, y lo mismo ocurre con la posterior nº 146 de 16/2/17 (estas dos últimas debidas al buen hacer del Abogado del ICACS Pablo Sánchez Almela).

Veamos estas ocho Sentencias:

La Sentencia 681, de 24 de mayo de 2013, de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Valencia, trata de una Escritura en la que se manifestaba la propiedad por herencia de determinadas fincas de los padres del compareciente, y se rechazó en el FD 2º que eso fuera un reconocimiento de dominio liquidable por ITP en los siguientes términos

“... no es un reconocimiento de dominio, por cuanto del examen del documento se desprende que se trata de una simple escritura de manifestaciones... el documento en sí carece de virtualidad jurídica alguna, téngase en cuenta que lo se reconoce en el mismo `careciendo de documentación escrita e inscrita según manifiesta`, por lo que ni puede ser sometido a liquidación alguna al ser una mera manifestación y, mucho menos podrá tener efecto alguno en el Registro de la Propiedad...”

La Sentencia 366, de 14 de abril de 2015, de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Valencia, es un caso similar al anterior pues se trataba también de una Escritura de herencia en la que (según la Resolución del TEAR Valencia de 28/6/11 que se recurría) se decía que pertenecía al causante determinada finca: “*por herencia de su padre fallecido hacía más de seis años careciendo de título que lo acreditara y no inscrita en el Registro de la Propiedad*”.

Esta simple manifestación originó una liquidación por ITP por el concepto de reconocimiento de dominio; en palabras de la Sentencia que comentamos: “*... reconocimiento de dominio que supliría la falta de título previo de la escritura de adjudicación de herencia*”.

Pues bien el TSJV vuelve a rechazar semejante pretensión diciendo que

“... la actora no ha otorgado ninguno de los negocios jurídicos a los que se refiere el art 7,2,b y d del RDL 1/1993 de 24 de septiembre, pues ni se trata de un expediente de dominio, ni de acta de notoriedad, actas complementarias... ni de un reconocimiento de dominio, sino del otorgamiento de una escritura de manifestación y adjudicación de herencia...”

La Sentencia 484, de 21 de abril de 2015, de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Valencia, es un caso de una Escritura de aportación a gananciales que respecto a determinada finca se expresaba así

“Titulación.- Le pertenece por herencia de su padre D. Mauricio , fallecido en Murla, hace más de quince años, careciendo de título público justificativo alguno.”

Esta simple manifestación originó una liquidación por ITP por el concepto de reconocimiento de dominio, que fue anulada por el TSJV con las siguientes palabras

“Sin embargo en el presente caso no nos hallamos en absoluto ante un reconocimiento de dominio de los que regula la norma citada sino ante una manifestación realizada por la actora en la escritura de aportación de bienes a la sociedad ganancial, manifestación a tenor de la cual ningún reconocimiento jurídico de dominio se consolida en los términos expuestos...”

La Sentencia 1.150, de 10 de diciembre de 2015, de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Valencia, es un caso de una Escritura de donación en la donante expresaba su propiedad de las fincas donadas de la siguiente manera

“... se ponía de manifiesto la pertenencia en pleno dominio a Dª... de dichos inmuebles por herencia de su padre, fallecido el 9-1-1980...”

Esta simple manifestación originó una liquidación por ITP por el concepto de reconocimiento de dominio, que fue anulada por el TSJV con las siguientes palabras

“En el presente litigio no nos encontramos ante un reconocimiento de dominio de los que regula la norma citada (artículo 7.2- D) TRLISD) sino ante una manifestación realizada por la actora en la escritura de donación a sus hijos, manifestación a tenor de la cual ningún reconocimiento jurídico de dominio se consolida en los términos expuestos”

La Sentencia 184, de 8 de marzo de 2016, de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Valencia, es otro caso de una Escritura de Herencia en la que las herederas manifestaban que las fincas pertenecían a la causante

“...por herencia de su padre Don Ángel Daniel , fallecido en Moncofar en el año 1936, careciendo de titulación escrita e inscrita de dominio...”

Esta simple manifestación originó una liquidación por ITP por el concepto de reconocimiento de dominio, que fue anulada por el TSJV con las siguientes palabras

“... no se ha otorgado ninguno de los negocios jurídicos a que los que se refiere el art 7.2-B) y D) del RDL 1/1993 de 24 de septiembre, pues el reconocimiento de dominio tiene su causa en un título anterior por herencia, no sujeto al ITP sino al Impuesto sobre Sucesiones y, este tributo, se pagara o no en su día, en la actualidad se encuentra prescrito a efectos liquidatorios por la Generalitat Valenciana. Entender las cosas de otra manera supondría gravar, en hipótesis como la litigiosa, por razones estrictamente formales, hechos en los que no se pone de relieve capacidad económica alguna...”

La Sentencia 127, de 21 de marzo de 2016, de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Valencia, es otro caso de una

Escritura de Herencia en la que tampoco los causantes tenían título escrito de dominio lo que se reflejaba en el documento así

“... consta, como bien privativo de D. Cesar , una finca urbana que adquirió por herencia de su padre D. Florencio , en virtud de partición privada, careciendo de título formal inscrito, no inmatriculada. Además, se hace constar un bien privativo de D^a Marta , que adquirió por herencia de su padre D. Justo , en virtud de partición de herencia, careciendo de título formal inscrito, no inmatriculada...”

Esta simple manifestación originó una liquidación por ITP por el concepto de reconocimiento de dominio, que también fue anulada por el TSJV con las siguientes palabras

“...en el presente caso no nos hallamos en absoluto ante un reconocimiento de dominio de los que regula la norma citada sino ante una manifestación realizada por la actora en la escritura de aceptación de herencia... Entender las cosas de otra manera supondría gravar, en hipótesis como la litigiosa, por razones estrictamente formales, hechos en los que no se pone de relieve capacidad económica alguna.”

La Sentencia 645, de 14 de Septiembre de 2016, de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Valencia, se refiere a dos Escrituras de la misma fecha de 3/3/09, la primera de herencia en la que se incluían varios inmuebles *“de los que no consta título escrito de dominio ni inscripción en el Registro de la Propiedad”*, y la segunda en la que se donaban varias fincas rústicas *“respecto de las que no consta título escrito de dominio ni inscripción en el Registro de la Propiedad”*.

De nuevo el TSJV vuelve a rechazar que esa simple manifestación pueda liquidarse como un reconocimiento diciendo en el FD 2º que

“SEGUNDO.- Habremos de proceder, conforme seguidamente razonamos, a la estimación del recurso. Para ello podríamos razonar como ninguno de los dos supuestos legales de sujeción de la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del ITP y AJD que, respectivamente, consideran la oficina liquidadora y el TEARCV (actas de notoriedad y reconocimiento de dominio) concurren en los actos jurídicos que se instrumentan en las escrituras públicas de 3.3.2009, tal y como fundadamente se explica en el escrito de demanda”.

La Sentencia 146, de 16 de Febrero de 2017, de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Valencia, se refiere a una Escritura de herencia de 5/8/08 en la que el “!título” simplemente se “manifestaba” por no haber Escritura previa. Esta Sentencia tiene una importancia extraordinaria por su contundencia, pues se basa en la que acabamos de transcribir (645 de 14/9/16) a la que reproduce por extenso, y cita su propia doctrina de las SSTSV 43/15 y 484/15, y hasta se basa en las SSTS de 27/10/04 y 9/12/09.

En fin, termina condenando en costas a la Consellería rechazando sus argumentos con su conocida opinión de que una simple manifestación no es reconocimiento; lo dice con estas contundentes palabras

“En el presente litigio no nos encontramos ante un reconocimiento de dominio de los que regula la norma citada (artículo 7.2-D)... sino

ante una manifestación realizada por el actor en la escritura de fecha 5 de agosto de 2008, manifestación a tenor de la cual ningún reconocimiento jurídico de dominio se consolida en los términos expuestos”.

VII.- El cambio de titularidad catastral como argumento adicional contra estas liquidaciones.

Con las nuevas tecnologías resulta que determinados funcionarios (de la Consellería de Hacienda, del Catastro, Oficinas Liquidadoras, Notarios, Registradores...) tienen acceso para cumplimiento de sus fines a las potentes aplicaciones informáticas que pone a su disposición el Catastro.

Gracias a ellas no sólo se puede obtener la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de una finca que acredite su titularidad, descripción, superficie, linderos, coordenadas georreferenciadas y valor, sino que también es posible saber “desde cuándo” se adquirió dicha titularidad entrando en el apartado “Antecedentes en Catastro de un Inmueble”.

Recientemente la Dirección General de Registros y del Notariado (DGRN) en su Resolución de 7/4/17 acepta el valor probatorio de los certificados catastrales y nos recuerda lo que al efecto dice el Art 3.3 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo)

“salvo prueba en contrario... los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos”.

Pues bien, cuando se adquiere la titularidad de una finca catastral por cualquier procedimiento admitido en Derecho (intervivos o mortiscausa, a título oneroso o gratuito) es obligatorio que el adquirente promueva el cambio de titularidad catastral para que dicha finca figure a su nombre en el Catastro y no a nombre del transmitente.

No es propósito de estas líneas el explicar el procedimiento para obtener el cambio de titularidad catastral de una finca, sino únicamente incidir en alguno de sus aspectos, concretamente en las consecuencias fiscales que eso puede conllevar.

En efecto, para ese cambio de titularidad normalmente el interesado comparecerá ante el funcionario que sea competente del Catastro, presentará el título que justifique su adquisición, y hechas las comprobaciones que sean del caso, siguiendo el procedimiento que corresponda, se procederá a formalizar dicho cambio. Ya hemos dicho que esa nueva titularidad tiene importantes consecuencias pues es el mismo Estado el que le considera como sujeto pasivo del IBI con obligación de pagarlo todos los años.

Sobre qué tipo de documento es necesario presentar para que sea reconocida la nueva titularidad, no es posible dar reglas generales puesto que por la libertad de forma de nuestro ordenamiento, teóricamente podría ser de cualquier clase: Escrituras, Sentencias, documentos privados, administrativos etc.

Ahora bien, una cosa es segura, el funcionario del Catastro, antes de proceder al cambio de titularidad catastral, exigirá que se acredite que se ha procedido a presentar a las autoridades fiscales el documento de que se trate a efectos de que se liquide de los Impuestos de Transmisiones, Sucesiones o Donaciones en todos sus aspectos, incluidos obviamente los eventuales Reconocimientos de Dominio.

En este sentido dice el Art 33 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD)

“Artículo 33. Efectos de la falta de presentación. 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...”

De igual manera se pronuncia el Art 99.1 del Rgto ISD del Real Decreto 1629/1991, de 8 de noviembre

“Art. 99. Principio general sobre admisión de documentos. 1. Los documentos que contengan actos o contratos de los que resulte la existencia de un incremento de patrimonio adquirido a título lucrativo, no se admitirán ni surtirán efecto en oficinas o registros públicos sin que conste en ellos la nota de presentación en la oficina competente para practicar la liquidación o la del ingreso de la correspondiente autoliquidación o la de declaración de exención o no sujeción consignada en ellos por la oficina gestora a la vista de la declaración-liquidación presentada...”

Dentro del ámbito del ITP ocurre exactamente lo mismo y por eso dice el Art 54.1 del TRITP del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre

“Artículo 54.1. 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...”

El Art 123 del Rgto ITP del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo insiste en lo dicho

“Artículo 123 Admisión de documentos. 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, exención o no sujeción a aquél...”

De lo explicado en este apartado retengamos un dato importantísimo: si del certificado del catastro resulta que la titularidad catastral se cambió en fecha determinada por fuerza se tuvo que justificar el cumplimiento de los requisitos fiscales que fueran del caso, pues lo contrario supondría una acusación sin fundamento a determinados funcionarios.

VIII.- Conclusiones.

Recapitulemos lo hasta aquí dicho:

---Mediante pactos verbales o documentos privados se han producido diferentes transmisiones sucesivas de una finca en distintas épocas, lo que es perfectamente legal y legítimo.

---Ante los funcionarios del Catastro se presentan los justificantes que sean necesarios hasta que se produce el cambio de titularidad catastral a favor del adquirente, que como nuevo sujeto pasivo empieza a pagar el IBI.

---Requisito insoslayable del cambio de titularidad catastral es la justificación de la liquidación de todos los conceptos impositivos relacionados con esas transmisiones, incluidos los eventuales Reconocimientos de Dominio que se hayan podido producir antes o durante la comparecencia ante el Catastro dado que no están sujetos a requisitos de forma especiales.

---Lógicamente con la información revelada en el Catastro a los funcionarios del Estado, éste podrá realizar todas las comprobaciones tributarias que considere conveniente para lo que cuenta con medios más que de sobra, y en su caso girar las liquidaciones complementarias que considere procedentes, incluidas las de esos eventuales Reconocimientos de Dominio.

---Tras el cambio de titularidad catastral (puede que muchos años después) el último adquirente de la finca, deseando obtener los importantes efectos jurídicos documentales que sólo producen los documentos notariales otorga una Escritura pública que formalice su adquisición.

---En la Escritura, aunque formalice alguna transmisión producida anteriormente, no existe más obligación que hacer constar el título de adquisición del transmitente por simple “manifestación unilateral del mismo” si no existen otros documentos justificativos.

---Algunas oficinas liquidadoras de la Comunidad Valenciana giran liquidación considerando la anterior manifestación como Reconocimiento de Dominio.

Reiteramos que en nuestra opinión ese Reconocimiento no existe, pero lo que interesa ahora es destacar, siguiendo al Notario Eduardo Delgado Terrón, las consecuencias que pueda tener el cambio de titularidad catastral anterior a la Escritura. Veamos:

1.- Si desde el último cambio de titularidad catastral a la Escritura “NO” han pasado cuatro años.

De existir algún Reconocimiento de Dominio se habrá producido antes y fuera de la Escritura, concretamente en la comparecencia ante los funcionarios del Catastro que es cuando se probaron y manifestaron los títulos de adquisición, con lo que la liquidación girada en base al documento notarial es nula.

2.- Si desde el último cambio de titularidad catastral a la Escritura “SI” han pasado cuatro años.

Ya no es sólo que el hipotético Reconocimiento se haya producido antes y fuera de la Escritura, sino que además ha prescrito toda posibilidad de liquidarlo.

3.- En todo caso el Estado no puede ir contra sus propios actos.

Recordamos que es el mismo Estado el titular, tanto del Catastro, como del Impuesto de Transmisiones, y si lleva reconociendo como propietario al interesado antes y fuera de la Escritura liquidada para que pague el IBI, hoy no puede pretender que su titularidad derive de una manifestación reciente en esta última para cobrarle un nuevo impuesto por ITP.

En otras palabras, no es de recibo que idéntica Administración considere a la misma persona como propietario para unas cosas y no para otras con el objetivo de

cobrarle impuestos en ambas hipótesis: eso es ir contra los “propios actos”, cosa que es de todo punto inadmisibile según reiteradísima Jurisprudencia (entre otras muchas, STC 21/4/88 y SSTS sala 3ª 17/7/07 y 22/1/07).