

RDGRN de 1 de diciembre de 2008: inscripción de compraventa: procedencia. Inmueble vendido hipotecado en garantía de un préstamo. Pacto de satisfacer el comprador el precio, con retención del importe del préstamo pendiente de amortizar, y el IVA. Compromiso del vendedor de ingresar en el Tesoro Público el importe del IVA , incluido en la cantidad retenida.

NOTA: La presente Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, estima el recurso interpuesto por un Notario de Madrid, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Illescas (titular del Registro número 1) a inscribir una escritura de compraventa. En dicha escritura se vende determinado inmueble hipotecado en garantía de un préstamo por el precio de 146.915,89 euros, por el que corresponde pagar 10.284,11 euros del Impuesto sobre el Valor Añadido. Así mismo se expresa que tales cantidades son satisfechas por la compradora a la vendedora mediante la retención del importe pendiente de amortizar del préstamo garantizado con la hipoteca referida (157.200 euros), asumiendo la parte compradora su pago y subrogándose en las responsabilidades derivadas de la hipoteca y en la obligación personal con ella garantizada. La parte vendedora se compromete a abonar al Tesoro Público el importe correspondiente al impuesto, incluido en la cantidad retenida por la compradora. El Registrador de la Propiedad suspendió la inscripción solicitada por considerar, entre otras razones, que el tributo que grava la transmisión no es precio de la compraventa y no cabe aplicar su importe al pago del préstamo garantizado con la hipoteca como parte del precio de la venta, pues el descuento o retención cabe sobre dicho precio, pero no sobre el precio de la venta más el tributo.

La DGRN, acoge las argumentaciones del Notario recurrente, estimando su recurso, precisando que en el ámbito de la normativa registral, respecto de la inscripción de los contratos en que haya mediado precio o entrega en metálico, el artículo 10 de la Ley Hipotecaria exige que se haga constar el que resulte del título, así como la forma en que se haya convenido el pago. En la escritura calificada aparecen perfectamente determinadas estas circunstancias. Considera que en el ámbito de la normativa tributaria tampoco existe obstáculo para la asunción global cuestionada en la calificación registral, pues el vendedor en cuanto sujeto pasivo del Impuesto sobre el Valor Añadido, tiene derecho a repercutirlo en el comprador (cfr, artículo 88 de la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido), algo que, efectivamente, ha realizado. Todo ello, por supuesto, sin prejuzgar la liquidación final, con la eventual compensación entre el impuesto soportado y el repercutido, que el sujeto pasivo (el vendedor en este caso) deberá practicar en tiempo y forma ante la Administración Tributaria. La obligación que en el presente caso tiene el comprador de abonar al vendedor, en concepto de repercusión, el Impuesto sobre el Valor Añadido por la compraventa efectuada se establece en la propia Ley fiscal y tiene tratamiento especial. Además, en el ámbito estrictamente civil, la obligación que contrae el comprador por el contrato de soportar la repercusión del impuesto es uno de los efectos regidos por la Ley del contrato (cfr, artículos 1255, 1258 y 1091 del Código Civil). Constituyendo civilmente ambos tipos de cantidades (la constitutiva del precio en sí mismo y la que procede por la repercusión del impuesto) sumandos integrantes de la total cantidad que debe pagar el comprador, no hay razón alguna para rechazar la inscripción, por la forma en que en el presente caso se realiza tal contraprestación.

Ma Ángeles Zurilla Cariñana.