

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**15316** *Resolución de 29 de julio de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Vélez Málaga nº 2 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por el notario de Vélez-Málaga, don Manuel Nieto Cobo, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Vélez Málaga número 2, don Santiago Aliaga Montilla, a inscribir una escritura de compraventa.

**Hechos****I**

El día 5 de abril de 2011, don Manuel Nieto Cobo, notario de Vélez-Málaga, autorizó una escritura de compraventa de un inmueble, a cuyo otorgamiento comparece, como parte compradora, don A. J. H.S., identificado por su documento nacional de identidad cuyo número se reseña. En dicha escritura se expresa que el comprador está casado en régimen de gananciales con doña M. I. C.M. y que «compra y adquiere para su sociedad conyugal».

**II**

El 9 de mayo de 2011 se presentó copia autorizada en soporte papel de la escritura en el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga número 2, y el 18 de mayo de 2011 fue objeto de calificación negativa emitida por el registrador de la Propiedad de Vélez Málaga número 2, don Santiago Aliaga Montilla que a continuación se transcribe parcialmente: «... TERCERO.–Calificado el documento reseñado por el Registrador que suscribe, se han apreciado algunos defectos que impiden la inscripción del mismo en base a los siguientes Fundamentos De Derecho: Primero.–Al amparo del párrafo primero del artículo 18 de la ley Hipotecaria, 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. Segundo: En el presente caso no se ha hecho constar cual es el NIF de la citada esposa del comprador, la señora C... M... La exigencia del mismo viene contemplada por el artículo 254.2 de la Ley Hipotecaria, en su nueva redacción por la Ley 36/2.006 de 29 de Noviembre sobre Prevención del Fraude, que dispone que “2. No se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de títulos relativos a actos o contratos por los que se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, o a cualesquiera otros con trascendencia tributaria, cuando no consten en aquellos todos los números de identificación fiscal de los comparecientes y, en su caso, de las personas o entidades en cuya representación actúen”; añadiendo su número 4 “Las escrituras a las que se refieren los números 2 y 3 anteriores se entenderán aquejadas de un defecto subsanable. La falta sólo se entenderá subsanada cuando se presente ante el Registro de la Propiedad una escritura en la que consten todos los números de identificación fiscal...”. La obligatoriedad del N.I.F. tratándose de españoles viene contemplada por el RD 338/1990 de 9 de marzo. No hay que olvidar que al tratarse del régimen de gananciales el cónyuge del compareciente adquiere igualmente un derecho, siendo ello un acto de indudable trascendencia tributaria, razón por la cual ha de ser debidamente identificada, lo que conlleva igualmente la exigencia de precisar su NIF. Así se exige con

carácter general para la persona que adquiere un bien –Arts. 9 LH y 51.9 del Reglamento (en este caso esposa del comprador que adquiere para su sociedad de gananciales) y específicamente el art. 254 LH que establece la necesidad de que consten los NIF de los que intervengan en los títulos inscribibles, interpretándose el término o inscripción en sentido amplio y por tanto incluyendo los que adquieren derechos, o contra los que vayan dirigidas las demandas, de conformidad con la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 21 de abril de 2010. Además el Artículo 51, regla 9.ª del R.H., en su apartado a) expresa que “... La persona a cuyo favor se practique la inscripción y aquélla de quien proceda el bien o derecho que se inscriba se determinarán conforme a las siguientes normas: a) Si se trata de personas físicas, se expresarán el nombre y apellidos; el documento nacional de identidad; si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan; y el domicilio con las circunstancias que lo concreten...”. Teniendo en cuenta los citados Hechos y Fundamentos de Derecho, acuerdo:

1. Suspender la inscripción del precedente documento; no se solicita anotación de suspensión.
2. Notifíquese...
3. Contra esta calificación cabe: ...».

### III

El 24 de mayo de 2011 el notario autorizante interpuso recurso contra la calificación, alegando, en síntesis, previa cita de los artículos 23 de la Ley del Notariado, 9 y 254 de la Ley Hipotecaria, 51 y 93 de su Reglamento, y de la doctrina de la Resolución de este Centro Directivo de 21 de abril de 2010, que los preceptos antes reseñados obligan a consignar, en el título y en la inscripción, el N.I.F. de los comparecientes, sin exigirlo para los cónyuges no comparecientes, con independencia de los efectos que la inscripción tenga para los mismos.

### IV

Mediante escritos con fecha de 30 de mayo de 2011, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 23 y 24 de la Ley del Notariado, 18, 21, 254 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3 del Código Civil; la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal; los artículos 51 y 93 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de 7 de diciembre de 2007 y 21 de abril y 13 de diciembre de 2010.

1. En el caso al que se refiere el presente recurso el registrador de la Propiedad suspende la inscripción de una escritura de compraventa de un inmueble, otorgada como comprador por una persona que manifiesta que está casado en régimen de gananciales con la señora cuyos nombres y apellidos indica y que lo adquiere para su sociedad conyugal. A juicio del registrador, aunque no comparezca la esposa del comprador es necesario que conste su Número de Identificación Fiscal.

2. Según el artículo 254.2 de la Ley Hipotecaria, adicionado por Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal, «No se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de títulos relativos a actos o contratos por los que se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el

dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, o a cualesquiera otros con trascendencia tributaria, cuando no consten en aquellos todos los números de identificación fiscal de los comparecientes y, en su caso, de las personas o entidades en cuya representación actúen».

Esta exigencia trata de combatir uno de los tipos de fraude fiscal, consistente en la ocultación de la verdadera titularidad de los bienes inmuebles por su adquisición a través de personas interpuestas, y tiene por finalidad aflorar todas las rentas que se manifiestan a través de las transmisiones de inmuebles en las distintas fases del ciclo inmobiliario, desde la propiedad de terrenos que se van a recalificar, hasta las adjudicaciones en la ejecución urbanística. Por lo demás, una de las finalidades de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, según su Exposición de Motivos, es la prevención del fraude fiscal en el sector inmobiliario, en el que las novedades que introduce aquella «se dirigen a la obtención de información que permita un mejor seguimiento de las transmisiones y el empleo efectivo que se haga de los bienes inmuebles».

Ahora bien, todas estas normas que imponen la consignación del Número de Identificación Fiscal de los comparecientes y de sus representados en el otorgamiento de las escrituras públicas que tengan por objeto determinados actos y contratos sobre bienes inmuebles, o a cualesquiera otros con trascendencia tributaria, han de ser interpretadas atendiendo a su espíritu y finalidad (artículo 3.1 del Código Civil).

A tal efecto, no puede negarse trascendencia al hecho de haber sido otorgada la escritura únicamente por uno de los cónyuges, casado en régimen de gananciales y manifestando que adquiere el bien para su sociedad conyugal, de modo que se determina cuál de los cónyuges es el titular de una determinada finca –a cuyo nombre debe inscribirse ésta–, sin perjuicio de que el carácter ganancial o privativo se desenvuelva en un plano distinto al de la titularidad registral, si bien puede afectar a las facultades dispositivas del cónyuge titular (cfr. artículos 93 y siguientes del Reglamento Hipotecario).

Por ello, teniendo en cuenta el concreto negocio jurídico documentado y las peculiaridades de la adquisición del inmueble –en atención al régimen económico matrimonial de gananciales– y a la vista del tenor literal del artículo 254 de la Ley Hipotecaria interpretado atendiendo a los criterios antes expuestos, procede revocar la calificación recurrida, pues carece de amparo legal la exigencia de constancia del Número de Identificación Fiscal del cónyuge del adquirente del inmueble, toda vez que aquél no ha comparecido ni ha sido representado en la escritura calificada y la norma ciñe tal exigencia a comparecientes y representados, circunstancias en las que no se encuentra el cónyuge del comprador.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación impugnada.

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, 29 de julio de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz.