

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 1242** *Resolución de 7 de enero de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Valladolid n.º 5, por la que se suspende la cancelación de una hipoteca consentida en escritura de carta de pago y cancelación.*

En el recurso interpuesto por don Eduardo Jiménez García, notario de Valladolid, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Valladolid número 5, doña María José Triana Álvarez, por la que se suspende la cancelación de una hipoteca consentida en escritura de carta de pago y cancelación.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Valladolid, don Eduardo Jiménez García, el día 2 de agosto de 2013 con el número de protocolo 1.441, el «Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.», procedió a otorgar carta de pago y consentir la cancelación total de una hipoteca a favor de «Caja de Ahorros de Salamanca y Soria» sobre la finca registral número 3.864 del Registro de la Propiedad de Valladolid número 5.

II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 5 copia auténtica de la escritura de carta de pago y cancelación, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Recibida en este Registro a las 13 horas, 28 minutos, y 14 segundos del día 2 de agosto de 2013, telemáticamente, copia electrónica exacta de la escritura autorizada el día 2 de agosto de 2013, por el Notario de Valladolid don Eduardo Jiménez García, número 1.441 de protocolo, figurando como presentante de la misma Diagonal Gest, S.L., se le asignó el número de entrada 3.409 y se presentó en este Registro el día 2 de agosto de 2013, bajo el asiento 1.005 del Diario 81, suspendida la calificación con esa misma fecha, por encontrarse el documento en la situación establecida por el artículo 255 de la Ley Hipotecaria, siendo aportada con fecha 30 de agosto de 2013, primera copia autorizada en soporte papel de citada escritura expedida para la parte deudora el 5 de agosto de 2013, acompañada de la liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, declaración-liquidación telemática, justificante de presentación –NJC–: 600A3BXHD0G83X87E17578; el Registrador que suscribe ha procedido a su calificación y, previo examen de los antecedentes del Registro, resuelve suspender la práctica de la inscripción solicitada, por observarse el siguiente defecto: Hechos: Mediante escritura autorizada el día 2 de agosto de 2013, por el Notario de Valladolid don Eduardo Jiménez García, número 1.441 de protocolo, se procede por parte de Banco de Caja España de Inversiones Salamanca y Soria, S.A. –Unipersonal–, a cancelar la hipoteca que en la misma se cita, la cual figura inscrita a favor de Caja de Ahorros de Salamanca y Soria. Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, se encuentra representado por doña R. S. D. Consta en la intervención: “Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S. A.” (unipersonal), en adelante en esta escritura también denominado el Banco, domiciliada en 28001 Madrid (...) con C.I.F.: A-86289642. Constituida en escritura otorgada ante el Notario de León, Don Lorenzo Población Rodríguez, el día 24 de noviembre de 2011, bajo el n.º 2.671 de protocolo,

inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 29.418, folio 1, sección 8, hoja M-529.500. Dicha sociedad fue constituida mediante la aportación a la misma, previa segregación, de la totalidad del negocio financiero (arrendamientos financieros, fianzas, créditos, préstamos y depósitos) de “Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, Caja de Ahorros y Monte de Piedad” que, a su vez había sido constituida por fusión de “Caja de Ahorros de Salamanca y Soria” y “Caja España de Inversiones, Caja de Ahorros y Monte de Piedad”, en virtud de escritura autorizada por el Notario de León, don José María Sánchez Llorente, el día 1 de octubre de 2010, bajo el n.º 1.800 de su protocolo, y está inscrita en el Registro Mercantil de León, al tomo 1.194, sección 8.ª, folio 1, hoja LE-20566.... Del testimonio expedido por el Notario de León, don José María Sánchez Llorente, con fecha 4 de octubre de 2010, que tengo a la vista, resulta que se ratifican y declaran vigentes todos los poderes conferidos hasta el día de hoy por las dos Cajas fusionadas (“Caja de Ahorros de Salamanca y Soria” y “Caja España de Inversiones, Caja de Ahorros y Monte de Piedad”), los cuales continuarán en vigor, con su misma extensión actual como si hubieren sido conferidos por la nueva Caja (“Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, Caja de Ahorros y Monte de Piedad”), como poderes propios de ésta, en tanto no sean expresamente revocados por ella.... Le representa en virtud de: Poder conferido por el Banco a “Caja de España de Inversiones, Salamanca y Soria, Caja de Ahorros y Monte de Piedad”, por medio de escritura autorizada el 2 de diciembre de 2011, por el notario de Madrid, don Antonio Domínguez Mena, bajo el n.º 1.774 de protocolo, que causó la inscripción 3.ª en el citado registro mercantil de Madrid según copia autorizada que tengo a la vista, por medio del cual dicho Banco apodera a la Caja referida, cuyas circunstancias se han expresado más arriba, para que, a través de cualquiera de sus apoderados existentes, o de aquellos que sean nombrados en el futuro, y que tengan facultades para ello conferidas por la Caja, pueda formalizar actos de disposición o gravamen sobre inmuebles, así como cualesquiera actos y contratos propios del giro o tráfico usual del Banco. De la escritura de poder conferido mediante escritura pública autorizada el 23 de octubre de 2008 por Notario de León, José María Sánchez Llorente con n.º 2.304 de protocolo que dice vigente y está inscrito en registro Mercantil de León a la hoja de la sociedad, inscripción 3.366.ª, según copia autorizada que tengo a la vista. Pese a lo que se dice no consta en el título calificado las circunstancias de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, Caja de Ahorros y Monte de Piedad. Fundamentos de Derecho: Conforme al artículo 254 de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada el mismo por la Ley 36/2006 de 29 de noviembre de 2006, de Medidas para la Prevención del Fraude Fiscal: 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. 4. Las escrituras a que se refieren los números 2.... anteriores, se entenderá 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. Y vistos además el artículo 156.5 del Reglamento Notarial, la Res. de la D.G.R.N. de 5 de marzo de 2010, y los artículos 18, 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria. Resuelvo suspender la práctica de la inscripción, ya que derivando la representación de doña R. S. D., entre otras, del poder conferido por “Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria”, a favor de “Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, Caja de Ahorros y Monte de Piedad”, no consta el número de identificación fiscal de esta última. Contra esta calificación (...) Valladolid, diecisiete de septiembre del año dos mil trece El registrador, Fdo. María José Triana Álvarez Diligencia. Habiéndose observado un error en la nota precedente cuando los Hechos se dice que “Banco de Caja España de Inversiones Salamanca y Soria, se encuentra representado por doña R. S. D.”, y cuando dice: “resuelvo suspender la práctica de la inscripción ya que derivando de la representación de doña R. S. D.”, se

procede a su rectificación en el sentido de que donde dice doña R. S. D., debe decir “don A. P. R.”. Valladolid, a 18 de septiembre de 2013 El registrador, Fdo. María José Triana Álvarez».

III

La anterior nota de calificación fue recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por el notario autorizante de la escritura calificada, en virtud de escrito, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 5 el día 9 de octubre de 2013, por el que alega que el apoderado compareciente lo hace, en virtud de diversos apoderamientos y ratificaciones intermedios otorgados por otros, en representación del único interviniente en el instrumento, que es «Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.», del que se facilitan los datos que la norma exige, de identificación fiscal, y del que se explica que es titular de los derechos por haber sido constituido mediante cesión de la totalidad del negocio financiero de «Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, Caja de Ahorros y Monte de Piedad», que a su vez había sido constituida por fusión de «Caja de Ahorros de Salamanca y Soria» y «Caja España de Inversiones, Caja de Ahorros y Monte de Piedad», habiendo quedado detalladas las escrituras por medio de las que se instrumentalizaron las transmisiones, así como las inscripciones registrales que causaron.

IV

La registradora emitió informe el día 14 de octubre de 2013, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y manifestando que en la escritura reportada al interponerse el recurso consta, mediante diligencia complementaria realizada por el mismo notario, el NIF de «Caja España de inversiones, Salamanca y Soria, Caja de Ahorros y Monte de Piedad». Asimismo, 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 la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de diciembre de 2007; 5 de marzo de 2010; 18 de enero y 13 de marzo de 2012, y 17 de abril de 2013.

1. Se discute en este expediente el alcance de la exigencia de identificación fiscal, conforme al artículo 254.2 de la Ley Hipotecaria, en una escritura de cancelación de hipoteca.

Se presenta en el Registro de la Propiedad copia auténtica de escritura otorgada por «Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.», por la que éste da carta de pago y consiente la cancelación de una de hipoteca constituida a favor de «Caja de Ahorros de Salamanca y Soria».

En el apartado relativo a la intervención del instrumento se hace constar que el «Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria. S.A.» –cuyo NIF se hace constar– fue constituido mediante la aportación, previa segregación, de la totalidad del negocio financiero de «Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, Caja de Ahorros y Monte de Piedad» –cuyo NIF no consta– que, a su vez había sido constituida por fusión de «Caja de Ahorros de Salamanca y Soria» –titular registral de la hipoteca– y «Caja España de Inversiones, Caja de Ahorros y Monte de Piedad». También se hace constar en la escritura de cancelación que, según escritura de segregación, aportación y constitución de sociedad, el banco ha adquirido en bloque, a título de sucesión universal todo el patrimonio segregado de la referida caja, y que del correspondiente testimonio notarial que tiene a la vista, resultan ratificados y declarados vigentes por el banco todos

los poderes conferidos por las cajas fusionadas, y finalmente se añade que la representación del compareciente resulta de determinado poder conferido por el banco a «Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, Caja de Ahorros y Monte de Piedad», por el que el banco apodera a la caja para formalizar actos de disposición o gravamen de inmuebles y cualesquiera actos y contratos propios del giro o tráfico usual del banco.

La registradora suspende la inscripción de la escritura por no constar el número de identificación fiscal de «Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, Caja de Ahorros y Monte de Piedad». Por su parte, el notario autorizante de la escritura extendió diligencia complementaria reseñando el número de identificación fiscal de la entidad exigido.

2. Según el artículo 254.2 de la Ley Hipotecaria, adicionado por Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas de 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».

Como tiene declarado este Centro Directivo, 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».

Con carácter más general, aunque en el mismo sentido, se manifiesta el artículo 23 de la Ley del Notariado y el artículo 156.5 del Reglamento Notarial que establece que «en particular se indicarán los números de identificación fiscal de los comparecientes y los de las personas o entidades en cuya representación actúen, en las escrituras públicas relativas 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».

3. Como ya ha señalado esta Dirección General en Resolución de 5 de marzo de 2010, los preceptos reseñados exigen que se indiquen los NIF de los comparecientes y de las personas o entidades en cuya representación actúan. El hecho de que actúe representando a quien, a su vez, representa a otra entidad no supone excepción a las normas señaladas, siendo en consecuencia necesaria la constancia del referido número de identificación fiscal de la sociedad representante y de la representada.

4. En el caso presente el «Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.» –cuyo NIF hay que insistir sí consta en la escritura–, da carta de pago y consiente la cancelación de una de hipoteca constituida a favor de «Caja de Ahorros de Salamanca y Soria». Hubiera bastado actuar como sucesor universal de quien es el titular registral, para que el banco pudiera cancelar la hipoteca, siendo suficiente con su identificación fiscal del citado banco, del apoderado persona física que lo representa y de la caja titular registral de la hipoteca, sin necesidad de identificación fiscal de la entidad intermedia «Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, Caja de Ahorros y Monte de Piedad», fusionada con la titular registral y de quien recibió el banco a título universal el negocio financiero.

Sin embargo, tal como está redactada la escritura, en la que se citan para justificar la representación los poderes otorgados por el banco a favor de la caja –que aún subsiste y que fueron ratificados tras la segregación de la rama de actividad– diciendo que el compareciente a su vez es representante de ésta en virtud de un poder otorgado por la

caja, no cabe otra solución que aplicar la regla general de necesidad de identificación fiscal tanto del representante como del representado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 7 de enero de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.