

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 1486** *Resolución de 13 de diciembre de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Torrox, a la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.*

En el recurso interpuesto por doña C. A. B. contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Torrox, don Manuel Sena Fernández, a la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.

##### Hechos

###### I

Se presenta en el Registro, con los documentos complementarios, el testamento y la escritura de aceptación y adjudicación de herencia, como consecuencia del mismo, de don P. S.

El testamento, después de declarar el testador que es viudo de sus únicas nupcias, expone que tiene tres hijos, haciendo las siguientes disposiciones: a su nieto don J. S. B. la cantidad de dieciocho mil libras esterlinas y la vivienda del testador sita en Nerja, así como sus enseres, a excepción de la vajilla, que será para su hija, doña N. M. G., y de la pieza de dichos enseres que elija cada uno de sus restantes hijos y nietos; a su amigo don D. W. el automóvil de su propiedad; dispone además que el saldo de las cuentas que señala será utilizado para pago de impuestos y gastos de la herencia, y el dinero restante, si lo hubiere, así como el resto de sus bienes radicados en España se distribuirán en cinco partes iguales que se distribuirán entre sus tres hijos y sus dos nietas llamadas doña A. V. B. y doña J. G. Nombra Albaceas Contadores-Partidores, indistintamente a doña D. A. B. y a la recurrente.

En la escritura de aceptación y adjudicación comparecen el legatario, don D. W., y los restantes interesados representados por la Contador-Partidor. Esta última hace las adjudicaciones, haciendo constar el Notario que doña M. N. G. (legataria de la vajilla), doña J. G. (legataria del remanente que no existe), y don J. S. S. (legatario de un objeto en la casa paterna), no han acreditado sus Números de Identificación Fiscal (N.I.E.), por lo que les advierte que suministrará a la Administración Tributaria la información pertinente.

###### II

El Registrador suspende la inscripción extendiendo la siguiente nota de calificación (de la cual el segundo de los defectos se ha subsanado con posterioridad): «Registro de la Propiedad de Torrox - Entrada número: 6975 del año: 2.009-Asiento número: 2.884-Diario: 89 presentado el 11-9-2009 a las 12:42-Presentante: Aynat & Aynat Abogados-Naturaleza: Escritura pública-Objeto: herencia-Protocolo número: 1810/2009 de 28-7-2009-Notario: José Alberto Núñez González, Nerja-Hechos: 1. En la fecha indicada se presentó para su inscripción el documento al principio relacionado, causando el asiento de presentación citado. 2. Con fecha de hoy se ha procedido a la calificación del documento presentado, encontrándose determinados obstáculos que impiden su inscripción lo que se justificará en el apartado siguiente. Fundamentos de Derecho: 1. El Registrador que suscribe es competente para realizar la calificación conforme a los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. 2. Impedimentos para la inscripción: No se practica operación alguna en cuanto al documento calificado porque: 1. No constan los NIE de doña N. M. G., doña J. G. y don J. S. S., tal y como advierte el notario autorizante. La Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal, exige la constancia del NIF

tanto para los comparecientes como para las personas o entidades en cuya representación actúen (artículo 23 de la Ley del Notariado). Debe tenerse presente que dado el carácter fiscal de la norma esta exigencia debe cumplirse en todos los casos. Por su parte, el artículo 254 de la Ley Hipotecaria, en su nueva redacción, establece en su número 4 que «las escrituras a que se refieren los números dos y tres anteriores se entenderán aquelladas 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». Si la instancia privada del artículo 110 del Reglamento Hipotecario no sirve para subsanar el defecto, tampoco vale una diligencia extendida de conformidad con el artículo 153 del Reglamento Notarial. La Ley dice «una escritura» y ante declaración tan clara no caben interpretaciones interesadas. En cuanto a quién ha de otorgar esa escritura subsanatoria, lo lógico es que lo hagan los mismos otorgantes, ya que se trata de completar un negocio incompleto. Ello, no obsta a la existencia de apoderamientos singulares en la propia escritura principal para completar lo que falta. Por ello, Faltando el NIE de doña N. M. G., doña J. G. y don J. S. S., acuerdo suspender la inscripción del documento objeto de calificación. 2.–No se aporta el testamento del causante don P. S., De conformidad con el artículo 14 de la Ley Hipotecaria y 76 y siguientes del Reglamento Hipotecario, tratándose de sucesión testamentaria, es necesario para practicar la inscripción a favor del heredero, además de la escritura de aceptación de herencia y adjudicación, documento que es objeto de la presente calificación, que se acompañe el título sucesorio, el presente caso el testamento del causante. Torrox, 21 de septiembre de 2009. El Registrador (firma ilegible y sello con el nombre y apellidos del Registrador).»

### III

La antedicha recurrente impugna la calificación alegando: que hay que exceptuar de la exigencia del N.I.E. a las personas cuya operación no tenga trascendencia fiscal; que con la suspensión de la inscripción se está perjudicando a uno de los dos únicos que han cumplido con el requisito de la obtención del N.I.E.; que lo obtenido por los tres que carecen de dicha documentación es de valor intrascendente; y que las personas que no han obtenido el N.I.E. han sido requeridas para que lo hicieran, habiendo hecho caso omiso a tal requerimiento.

### IV

El Registrador se mantuvo en su criterio, remitiendo el expediente a este Centro Directivo, con el oportuno informe, con fecha 9 de noviembre de 2009.

### Fundamentos de Derecho

Vistos el artículo 254 de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada al mismo por la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, el Real Decreto 338/1990, de 9 de marzo, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 4 de septiembre de 2007 y 25 de marzo de 2010.

1. El único problema que plantea el presente recurso radica en dilucidar si la falta del número de identificación Fiscal (N.I.F. o del N.I.E. cuando se trate de extranjeros) de tres personas, legatarias de bienes no inmuebles (y en el presente supuesto, además, de escaso valor), es motivo que impide la inscripción del único bien inmueble inventariado, cuyo adjudicatario sí ha aportado el N.I.E. correspondiente.

2. La Ley 36/2006, de 29 de noviembre, modificó el artículo 254 de la Ley Hipotecaria, adicionando al mismo los párrafos 2, 3 y 4. En el párrafo 2 estableció que 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 de hacer constar el número de identificación fiscal o el N.I.E. si se trata de personas extranjeras, 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.

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.

El examen de dicha finalidad, que ha sido resaltada por la doctrina constituye un referente esencial para la resolución del presente problema, ya que, por una parte, sería desproporcionado que la falta del N.I.E. por parte de extranjeros que no residen en España, y que son legatarios de bienes muebles en una herencia que ha satisfecho el correspondiente impuesto sucesorio, impida el derecho del único legatario de bien inmueble, que sí ha cumplido tal obligación, a inscribir el bien adquirido por legado.

Por otra parte, atendida la finalidad de la Ley, se debe concluir que, en sentido estricto, el único N.I.E. necesario es el del adquirente de un bien inmueble, adquirente que ha cumplido con dicho requisito.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

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, 13 de diciembre de 2010.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz.