

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**9246** *Resolución de 28 de julio de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Málaga n.º 10, por la que suspende la inscripción de una escritura de reconocimiento de deuda y constitución de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por don C. J. B., actuando en nombre y representación de la mercantil «Drassanes Dalmau S.L.», como apoderado de la misma, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Málaga número 10, don Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, por la que suspende la inscripción de una escritura de reconocimiento de deuda y constitución de hipoteca.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada por don Rafael Jover y De Mora-Figueroa, Cónsul General de España en Rabat, en funciones notariales, el día 27 de julio de 2011, se eleva a público el contrato de reconocimiento de deuda suscrito en Rabat en la misma fecha, por el que la mercantil «Med Express Holding, S.L.», representada por su administrador único, reconoce adeudar en virtud de ciertas relaciones comerciales a la sociedad «Drassanes Dalmau, S.A.» la suma de 144.800 euros, que deberán ser abonados en plazo máximo de seis meses; y en garantía del cumplimiento del pago de la deuda en el plazo mencionado, los señores don A. L. y doña L. J. A., comparecientes en el acto, de nacionalidad marroquí, constituyen garantía hipotecaria a favor de la citada entidad acreedora. Dicha escritura se presenta en el Registro acompañada de otra de ratificación y complemento autorizada por el notario de Barcelona don Fernando Maíz Cal, el día 28 de marzo de 2012, en la que comparece doña G. D. P., en nombre y representación de la citada entidad «Drassanes Dalmau, S.A.», en su calidad de administradora única, quien declara aceptar la hipoteca constituida a favor de dicha entidad, complementado asimismo la escritura de reconocimiento de deuda y constitución de hipoteca haciendo constar para ello los números de identificación fiscal de los allí intervinientes, comprobando dichos datos el notario autorizante, respecto de las personas físicas relacionadas, mediante consulta telemática al catastro inmobiliario, y respecto de la persona jurídica «Med Express Holding, S.L.» mediante información telemática del Registro Mercantil.

##### II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Málaga número 10, el día 27 de marzo de 2014, causando el asiento de presentación n.º 406 del Diario 112, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «(.../...) Hechos: I.–El documento objeto de la presente calificación, es escritura otorgada el día veintisiete de julio de dos mil once, ante el Cónsul General de España en Rabat, Marruecos, don Rafael Jover y de Mora-Figueroa, número 50 de su protocolo, que junto con escritura de ratificación otorgada el día veintiocho de marzo de dos mil doce, ante el notario de Barcelona, don Fernando Maíz Cal, número 518 de su protocolo; se presentó en este Registro a las 10:53 horas del día veintisiete de marzo de dos mil catorce, según el asiento número 406 del Diario 112. II.–En dicho documento se ha observado la siguiente circunstancia que ha sido objeto de calificación desfavorable: Al objeto de subsanar el defecto relativo a la ausencia de consignación de los números de identificación fiscal de don A. L., doña L. J. A. y don O.

L., otorgantes de la escritura otorgada el día veintisiete de julio de dos mil once, ante el Cónsul General de España en Rabat, don Rafael y de Mora Figueroa, que dio lugar a nota de calificación desfavorable de dieciséis de febrero de dos mil doce; se hace constar tal circunstancia, mediante una mera manifestación al respecto, realizada por doña G. D. P., en escritura de ratificación otorgada el día veintiocho de marzo de dos mil doce, ante el Notario de Barcelona, don Fernando Máiz Cal, a la que no concurren los señores don A. L., doña L. J. A. y don O. L. Por tanto, no cabe entender cumplido el requisito de la constancia de la identificación fiscal de los otorgantes de la escritura otorgada el día veintisiete de julio de dos mil once, ante el Cónsul General de España en Rabat, don Rafael Jover y de Mora Figueroa, ya que, ni la mera manifestación de la sra. D. P.; ni los documentos incorporados, sirven para acreditar fehacientemente cuáles sean los números identificativos en cuestión (los documentos incorporados son una certificación del Catastro de una finca ajena a la operación que se pretende practicar en la que además no aparece N.I.F. de don A. L. y otras dos consultas de doña L. J. A. y don O. L., que son negativas, debiendo —además hacerse constar que, aunque en dichos documentos se hubiera consignado el N.I.F. de las citadas personas, no constituyen los documentos hábiles para acreditarlos). Defecto subsanable. III.—En dicho documento se han observado además las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable: No será objeto de inscripción, por tratarse de contenido ajeno al Registro de la Propiedad, no incluida por la Orden de 5 de mayo de 1994 entre las cláusulas financieras de la operación, y carecer de carácter inscribible, según resulta de los artículos 2 y 98 de la Ley Hipotecaria y 7 de su Reglamento, las cláusulas cuarta y sexta, por resultar superfluo y carente de todo efecto una vez practicada la inscripción. Tampoco se harán constar, en base a lo dispuesto en los artículos 19 bis y concordantes de la Ley Hipotecaria, de conformidad con el presentante o interesado, las siguientes cláusulas por ser contrarias a la Ley y no ajustarse a las disposiciones legales y reglamentarias que determinan el contenido propio de la inscripción, los requisitos para su extensión y los efectos, por los motivos y fundamentos de Derecho que se expresan a continuación de cada uno de ellas: El apartado b) «Cesión del Crédito», por implicar renuncia al deudor a la notificación de la cesión del préstamo, ya que tal requisito no exigible con arreglo al vigente artículo 14 9 de la Ley Hipotecaria. El apartado c) «Extensión de la garantía», por vulnerarse los derechos del tercer poseedor, conforme al artículo 112 de la Ley Hipotecaria. A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes fundamentos de Derecho. I.—Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. II.—En relación a la circunstancia reseñada en el Hecho II anterior, debe tenerse en consideración: En cuanto al defecto hecho constar, son de aplicación los siguientes preceptos: El artículo 21 de la Ley Hipotecaria, en su nueva redacción dada tras la reforma producida por la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal, el cual establece que «1. Los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y que sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos». Por su parte, el artículo 254 de la Ley Hipotecaria, en su nueva redacción dada tras la reforma operada por la Ley 36/2006, de 29 de noviembre de medidas para la prevención del fraude fiscal, establece que «2. No se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de los 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 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 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 y en la que se identifiquen todos los medios de pago empleados». Asimismo resulta de aplicación el artículo 23 de la Ley del Notariado, precepto del que resulta que son los comparecientes quienes tienen que acreditar su N.I.F. al notario autorizante, no bastando por tanto para subsanar el defecto consignado, una mera manifestación hecha por persona ajena a los otorgantes, en otra escritura. II.—De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa parcial del documento presentado. En dicho caso, aún cuando se practique parcialmente la inscripción solicitada por haberlo consentido así el presentante o interesado, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior. No obstante, de conformidad con la regla contenida en el artículo 433 del Reglamento Hipotecario, el presentante o interesado pueden, durante la vigencia del asiento de presentación, desistir parcialmente de la práctica de la inscripción. Y en dicho caso, no siendo ya procedente la práctica de la inscripción parcial en relación con los pactos, cláusulas o extremos a que se refiere el desistimiento, pierde su eficacia y debe ser cancelado el asiento de presentación del título presentado. Una pérdida de eficacia o cancelación que, de esta forma, permite de modo inmediato la práctica de la inscripción, si procede, de los títulos posteriores, relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, de otro modo, habrían quedado tácitamente prorrogados. En su virtud, acuerdo: Suspender totalmente la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias reseñadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia del defecto que igualmente se indica en el fundamento de Derecho II de la misma nota; y suspender y denegar parcialmente la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las estipulaciones o partes concretas de las mismas consignadas en el Hecho III de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el fundamento de Derecho III de la misma nota, sin que proceda la extensión de anotación preventiva de suspensión, dado el carácter insubsanable de alguno de los defectos indicados; quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días. Contra la presente nota (.../... Sigue pie de recursos). Málaga, 8 de abril de 2.014. El registrador (firma ilegible). Fdo: Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez.»

## III

La anterior nota de calificación fue recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por don C. J. B., actuando en nombre y representación de la mercantil «Drassanes Dalmau S.L.», como apoderado de la misma, mediante escrito de 9 de mayo de 2014, con arreglo a las siguientes alegaciones: «(...) Primera.—De la calificación y el título. Como resulta de los antecedentes, se presentó a inscripción la escritura pública autorizada por el Cónsul de España en Rabat el día 27 de julio de 2011 y en virtud de la cual se elevó a público un contrato de reconocimiento de deuda, en el que, en garantía del cumplimiento, y entre otros pactos, se acordó la constitución de una hipoteca a favor de mi mandante, en concreto, a los efectos que aquí interesan: en la cláusula tercera se dispone: «En garantía del cumplimiento del pago de la deuda en el plazo mencionado, los señores don A. L. y doña L. J. A. presentes en este acto, constituyen una garantía hipotecaria a favor de Drassanes Dalmau. SA sobre la finca que se detalla a continuación,

garantizando así personalmente el cumplimiento del pago de los 144.800 euros mencionados: a) Descripción de la finca: (...). Dicha finca se haya inscrita en este Registro de la Propiedad de la Propiedad de Málaga n.º 10, al Tomo 493, Libro 399, folio 17, finca registral 5421/A. Presentada dicha escritura, junto con la escritura que la complementa y ratifica autorizada por el notario don Fernando Maiz Cal para la inscripción del derecho real de hipoteca en el Registro, la misma ha sido calificada con los siguientes defectos: 1.º Con carácter de subsanable: «Ausencia de consignación de los números de identificación fiscal de don A. L., doña L. J. A. y don O. L., otorgantes de la escritura otorgada el día 27 de julio de 2011 ante el Cónsul de España en Rabal, don Rafael Jover y de Mora Figueroa. (...). Defecto, cuya calificación se impugna en el presente recurso 2.º Con carácter de insubsanable, por carecer de carácter inscribible: las cláusulas cuarta y sexta 3.º Por contravenir las disposiciones legales y reglamentarias que determinan el contenido propio de la inscripción, los requisitos para su extensión y los efectos, no se inscriben las siguientes cláusulas: apartado b) de la cláusula tercera: «cesión de crédito», apartado c) «extensión de la garantía». Defecto que se impugna en el presente recurso. Como decíamos, esta parte impugna en virtud del presente recurso el defecto calificado como n.º 1 y el defecto calificado en el n.º 3, apartado c, por los motivos que desarrollamos en las siguientes alegaciones. Segunda.–En relación al primero de los defectos. 2.1. Defecto calificado. Como decíamos, la nota de calificación que se recurre, deniega la inscripción del título por entender que el mismo incurre en un defecto que impide su inscripción, esto es la falta de identificación en el título del número de identificación fiscal de los intervinientes. Dicha omisión pretendió subsanarse por mi mandante mediante la escritura autorizada por el notario de Barcelona don Fernando Maiz Cal en la que mi mandante hizo constar los números de identificación fiscal del resto de comparecientes, comprobando el notario autorizante la coincidencia de dichos números con las identidades a través del catastro inmobiliario. Dicha subsanación se considera insuficiente por el registrador por los siguientes motivos: Porque en dicha escritura de subsanación no comparecen los señores don A. L., doña L. J. y don O. L. Y por ello, dice «no cabe entender cumplido el requisito de la constancia de la identificación fiscal de los otorgantes de la escritura otorgada el día 27 de julio de 2011 ante el Cónsul de Rabal (...), ya que ni de la mera manifestación de la sra. G. D.; ni los documentos incorporados, sirven para acreditar fehacientemente cuales eran los números identificativos en cuestión (los documentos incorporados son una certificación del catastro de una finca ajena a la operación que se pretende practicar, en la que además no aparece el NIF de don A. L. y otras dos consultas de doña L. J. A. y don O. L., que son negativas, debiendo además hacerse constar que, aunque en dichos documentos se hubiera consignado el NIF de las citadas personas, no constituyen los documentos hábiles para acreditarlos. En los fundamentos de Derecho de la calificación se refiere como normativa aplicable la siguiente: Artículo 21 de la Ley Hipotecaria: «1. Los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos.» Artículo 254 Ley Hipotecaria: «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 aquéllos todos los números de identificación fiscal de los comparecientes y, en su caso, de las personas o entidades en cuya representación actúen. 3. (...). 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 y en la que se identifiquen todos los medios de pago empleados». Y con cita del artículo 23 de la Ley del Notariado, del que afirma: «Precepto del que resulta que son los comparecientes quienes tienen que acreditar su NIF ante el notario autorizante, no bastando por tanto, para subsanar el defecto consignado, una mera manifestación hecha por una persona ajena a

los otorgantes, en otra escritura». 2.2. Impugnación de la calificación. Esta parte no puede compartir la interpretación que se efectúa por el Il. registrador de los preceptos que le sirven de base para denegar la inscripción del título. La redacción de dichos artículos, en los que el registrador fundamenta su calificación, fue introducida, como el mismo indica, por la Ley 36/2006 de medidas para la prevención del fraude fiscal. Dicha normativa tuvo por finalidad la lucha contra el fraude fiscal y, en particular, en el sector inmobiliario, pretendiendo la obtención de información que permitiera un mejor seguimiento de las transmisiones de inmuebles en las distintas fases del ciclo inmobiliario, con el fin de impedir que se oculte la verdadera titularidad de los bienes. Dicha finalidad es perfectamente expuesta por la DGRN en la Resolución número 6130, de 13 de marzo de 2012, al decir: «Tal y como explica la propia Exposición de Motivos de aquella Ley, uno de sus grandes referentes es el fraude en el sector inmobiliario, en el que las novedades se dirigen a la obtención de información que permita un mejor seguimiento de las transmisiones y del empleo efectivo que se haga de los bienes inmuebles. Para ello se establece la obligatoriedad de la consignación del número de identificación fiscal (NIF) y de los medios de pago empleados en las escrituras notariales relativas a actos y contratos sobre bienes inmuebles. 3. Sin embargo, una lectura precipitada de esta normativa puede dar lugar a exigencias desajustadas que poca o ninguna relación tienen con el auténtico espíritu y finalidad de la legislación aludida (artículo 3.1 del Código Civil), que no es más que la de que la Administración tributaria pueda disponer de un elemento identificativo preciso de todas las personas que realicen algún acto de trascendencia tributaria. Todo ello se exige, como señala la Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 13 de diciembre de 2010, «para evitar la ocultación de la verdadera titularidad de los bienes inmuebles por su adquisición a través de persona interpuesta». 4. Encuadrada así la finalidad de la legislación en materia de prevención del fraude fiscal, parece evidente que no procederá la aplicación indiscriminada del artículo 254.2 de la Ley Hipotecaria a casos que no encajan dentro del supuesto de hecho que contempla el citado precepto. No es lícito aplicar el mandato del artículo 254.2 de la Ley Hipotecaria a todos los intervinientes en la escritura con independencia de que lleven a cabo o no actos de trascendencia tributaria, porque sólo en caso afirmativo deberá exigirse tal constancia. Sólo así se entiende que el propio artículo 254 de la Ley Hipotecaria hable de actos o contratos «con trascendencia tributaria». Esta parte asume plenamente los razonamientos que se exponen en dicha resolución, por cuanto el artículo 3 del Código Civil impone que las leyes deben interpretarse «según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.» Y es que en el presente supuesto, en el que se pretende la inscripción del derecho real de hipoteca, está claro que la única trascendencia tributaria estriba en la constitución del derecho real de hipoteca, a favor de Drassanes Dalmau.SA., quien es la adquirente del derecho y el único sujeto pasivo del acto tributario, esto es, el obligado al pago del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados. Así resulta de lo dispuesto por el artículo 31 de la Ley Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en relación con el artículo 29 de la misma norma, que define al sujeto pasivo como al «adquirente del bien o derecho y, en su defecto, las personas que insten o soliciten los documentos notariales, o aquellos en cuyo interés se expidan», esto es, mi mandante, Drassanes Dalmau. SA. Por lo que si el fin que se pretende perseguir es, efectivamente, el preservar la identificación y seguimiento del hecho imponible y por tanto, evitar actuaciones indiciarias o constitutivas de blanqueo, bastaba con hacer constar la identificación fiscal del sujeto pasivo del mismo, beneficiario del derecho inscribible, esto es, de Drassanes Dalmau, SA por cuanto es el sujeto relevante a los efectos de la normativa de prevención del blanqueo. Téngase en cuenta además que si la pretensión de la ley es impedir que la adquisición de derechos sobre bienes inmuebles se mantenga opaca, impidiendo por tanto la intervención de personas interpuestas, dicha finalidad que justifica la exigencia de la norma, queda plenamente cumplida en el caso que nos ocupa, en el que la titularidad del bien no se altera, figurando el mismo inscrito en

el Registro de la Propiedad, a nombre de las personas intervinientes en el documento, y en el que la identificación de la persona que adquiere el derecho real y respecto del que se produce el único acto con trascendencia fiscal aparece como se ha indicado, plenamente identificada. Por tanto, de acuerdo con la interpretación que del artículo 254.2 LH se efectúa por la DGRN en la resolución citada, dado que el único acto con trascendencia tributaria afecta a Drassanes Dalmau cuya identificación se produce sin oposición de defecto alguno, no procede denegar la inscripción del documento. La rigurosa interpretación que de dicho precepto se efectúa por el registrador determina la privación a mi mandante de la adquisición de un derecho sin que la finalidad de la norma justifique dicha privación, que se convierte así en no ajustada a derecho y de la que se derivan graves perjuicios para la misma. Pero es más, aún cuando se considerara necesaria constancia en escritura pública de los NIES de los otorgantes, esta parte tampoco comparte la interpretación que el registrador efectúa del artículo 23 de la Ley del Notariado y la necesidad de que el NIE se exhiba al notario para entender cumplimentado dicho trámite. En dicho sentido, hay que tener en cuenta que el mencionado precepto dispone: Artículo 23 Ley del Notariado: «Los notarios darán fe en las escrituras públicas y en aquellas actas que por su índole especial lo requieran de que conocen a las partes o de haberse asegurado de su identidad por los medios supletorios establecidos en las leyes y reglamentos. Serán medios supletorios de identificación, en defecto del conocimiento personal del notario, los siguientes: a) La afirmación de dos personas, con capacidad civil, que conozcan al otorgante y sean conocidas del notario, siendo aquéllos responsables de la identificación. b) La identificación de una de las partes contratantes por la otra, siempre que de ésta última deje de conocimiento el notario. c) La referencia a carnets o documentos de identidad con retrato y firma expedidos por las autoridades públicas, cuyo objeto sea identificar a las personas. El notario en este caso responderá de la concordancia de los datos personales, fotografía y firma estampados en el documento de identidad exhibido, con las del compareciente. d) El cotejo de firma con la indubitada de un instrumento público anterior en que se hubiere dado por el notario fe de conocimiento del firmante.» En ningún caso se deriva de dicho precepto que la constancia del NIE a los efectos del artículo 254 de la LH deba efectuarse por la exhibición personal de los intervinientes en la escritura, cuando el artículo 23 LN lo que impone es la identificación o por conocimiento directo o por medios supletorios, y el medio supletorio empleado en este caso, ha sido el pasaporte, no el NIE. Por lo que no puede extenderse la aplicación de dicho precepto en el sentido pretendido por el registrador, siendo que el artículo 254 tanto su apartado 2 como 4 lo que exigen es que el número de identificación fiscal conste en una escritura pública, y consta en escritura pública el NIE de todos los otorgantes. Obsérvese que, como decíamos, lo relevante es la identificación a efectos tributarios, que queda cumplido con la constancia en el documento habilitante de la inscripción (principal o complementario) del número de identificación fiscal, no a efectos civiles o registrales. Al margen de la Resolución de la DGRN antes citada cuya aplicación al caso es clara, conviene traer también a colación las siguientes Resoluciones que avalan la posición de esta parte: DGRN Resolución núm. 1/2007 de 3 diciembre. En tal caso, esto es, inexistencia de número de identificación fiscal de los comparecientes (y lo mismo se dispone respecto de la negativa total o parcial a identificar el medio de pago) se entenderá que tales escrituras están aquejadas de un defecto subsanable, pudiéndose subsanar éste a través de otra escritura «en la que consten todos los números de identificación fiscal» (y en la que, en su caso, se identifiquen todos los medios de pago empleados) -artículo 254.4 de la misma Ley. Resolución de la que claramente se deriva la posibilidad de incorporar dicha identificación de NIE en otra escritura pública, pero además de la que se desprende que lo necesario es la constancia de los números de identificación fiscal, no de su exhibición personal por los otorgantes e intervinientes.. DGRN Resolución de 13 diciembre 2010. «Segundo. 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 adquirieran, 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». Doctrina plenamente aplicable al supuesto que nos ocupa en el que la falta de identificación del NIE de los titulares del bien inmueble inscrito en el Registro de la Propiedad (y por ello, identificado en un Registro público a favor de personas físicas intervinientes) impide la inscripción de un derecho real de hipoteca a favor de mi mandante, quien ha cumplido además con su obligación de pagar el correspondiente impuesto derivado de dicho acto y quién si se ha identificado, impidiendo así la constitución del derecho. Y ello en base a normas no de trascendencia registral o civil, sino tributaria, la cual queda cumplida con la identificación del titular del derecho. Por lo que respecta a la argumentación del registrador en relación al certeza de los NIES incorporados en la escritura subsanatoria, al entender que la constancia de los mismos por el notario otorgante y las comprobaciones realizadas al respecto a los efectos de su incorporación a la escritura, no son bastantes por cuanto constituyen una mera afirmación hecha por persona ajena a los otorgantes, decir que lo mismo igualmente resulta contrario a derecho, y por ello, no puede impedir la inscripción. Y es que el registrador no puede realizar en su calificación juicio de valor alguno respecto a la identidad o comprobación de identidad realizada por el notario, por cuanto la valoración del mismo opera como una presunción legal de veracidad de lo manifestado en el instrumento público, siendo únicamente la función del registrador la de revisar si el negocio jurídico otorgado puede o no ser susceptible de inscripción de conformidad con la normativa aplicable y así lo ha venido considerando la Dirección General del Registro y el Notariado, citando a los efectos expuestos el razonamiento expuesto por la misma en la resolución que se cita a continuación y dando por reproducidos los mismos a los efectos de la presente impugnación. DGRN Resolución de 18 octubre 2010: «Por el valor que la Ley atribuye al instrumento público, es presupuesto básico para la eficacia de éste la fijación con absoluta certeza de la identidad de los sujetos que intervienen, de modo que la autoría de las declaraciones contenidas en el instrumento quede establecida de forma auténtica, mediante la individualización de los otorgantes. Por ello, el artículo 23 de la Ley del Notariado, como requisito esencial de validez del instrumento público, impone al notario autorizante la obligación de dar fe de que conoce a las partes o de haberse asegurado de su identidad por los medios supletorios establecidos en las leyes y reglamentos. Al «dar fe de conocimiento» o «dar fe de la identidad» de los otorgantes (cfr.. respectivamente, artículos 23 y 17 bis de la Ley del Notariado), el notario no realiza propiamente una afirmación absoluta de un hecho sino que emite un juicio de identidad, consistente en la individualización del otorgante bien por conocerlo el notario (es decir, por llegar a tener la convicción racional de que es la persona que dice ser y por tal es

tenido en la vida ordinaria, de suerte que se trata de un juicio de notoriedad sobre su identidad), o bien por la identificación mediante documentos u otros medios supletorios legalmente establecidos (*comparatio personarum*: así resulta especialmente en algunos supuestos en que el notario se asegure de la identidad de las partes mediante la verificación subjetiva que comporta un juicio de comparación de la persona del compareciente con los datos, fotografía y firma que figuran en el documento que sirve para su identificación -cfr. apartados «c» y «d» del artículo 23 de la Ley del Notariado). En todo caso, la denominada fe de conocimiento o fe de identidad de los otorgantes que compete al notario, aunque se trata de un juicio por éste formulado es un juicio que, por su trascendencia, es tratado por la Ley como si fuera un hecho. Así resulta no sólo de los artículos 1218 del Código Civil y I de la Ley del Notariado, sino también del artículo 17 bis, apartado b), de esta última, introducido mediante la Ley 24/2001, según el cual, «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». El juicio sobre la identidad del otorgante que corresponde, exclusivamente y bajo su responsabilidad, al notario queda amparado por una presunción legal sólo susceptible de impugnación en vía judicial. Por ello, el registrador no puede revisar en su calificación ese juicio que compete al notario. Cuestión distinta es que la eventual discrepancia entre los datos de identificación que constan en el instrumento y los que figuran en el asiento registral haya de ser calificada por el registrador como defecto que impida la inscripción. Ahora bien, no es que en cualquier caso de discordancia, por ligera que ésta sea, deba acreditarse al registrador la identidad del otorgante, sino que, por el contrario, habida cuenta de la especial eficacia que la ley atribuye a ese juicio notarial sobre dicha identidad y de los limitados medios que el registrador puede tomar en cuenta al realizar su calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, sólo podrán oponerse a la inscripción del título aquellas discrepancias que, respecto de los asientos registrales, tengan suficiente consistencia. Por ello, en el presente caso, el juicio que sobre la identidad del otorgante ha emitido el notario bajo su responsabilidad (con necesidad de tener en cuenta, al hacerlo, determinadas circunstancias determinantes de la debida identificación como son las que resulten del título adquisitivo previo, en el que figuran datos identificativos que pueden ser contrastados por el notario; o las que figuran en la certificación del Registro Civil incorporado a la escritura) debe prevalecer frente a la duda que plantea la registradora». Por ello, tampoco en virtud de lo fundamentado al respecto en relación a lo dispuesto por el artículo 23 de la Ley del Notariado, cabe la calificación negativa de la escritura objeto de la inscripción, debiéndose tener por tanto por subsanado el defecto de la falta de identificación, con la escritura otorgada por el notario de Barcelona, don Fernando Maíz Cal. Tercero.—Por lo que respecta al tercero de los defectos. 3.1. Defecto calificado. Asimismo la nota de calificación entiende que los apartados b) y c) de la cláusula tercera de la garantía otorgada no son susceptibles de inscripción por contravenir las disposiciones legales y reglamentarias que determinan el contenido propio de la inscripción, los requisitos para su extensión y en concreto, por lo que respecta al apartado c) por vulnerar el mismo lo dispuesto por el artículo 112 LH respecto de los derechos del tercer poseedor. 3.2. Impugnación de la calificación. Esta parte entiende que el defecto relativo al apartado c) de la cláusula tercera de la garantía en forma alguna contraviene ni la normativa relativa a la extensión de la garantía hipotecaria si bien de hecho se recoge de forma expresa la misma como reguladora de su extensión, ni cuanto menos lo dispuesto por el artículo 112. El apartado c) de la cláusula tercera establece que «La garantía hipotecaria se extiende a los elementos, bienes y derechos que se enumeran en los artículos 109 y 110 de la Ley Hipotecaria». Desde el momento en que dicha cláusula establece una mera remisión a la regulación legal, difícilmente puede defenderse que la regulación de dicha cláusula pueda contravenir lo dispuesto en la ley. Pero es que es más, dichos preceptos determinan que por imperativo legal la extensión de la hipoteca (aún cuando nada se prevea en el contrato, según literalmente dispone el artículo 110 LH), extensión que se prevé con la amplitud que dichos preceptos determinan y respecto

de los bienes del propietario de la misma, y en ningún caso al tercer poseedor del inmueble, tal y como de forma expresa viene a prohibir el artículo 112 al que se hace referencia. Pues los derechos del tercer poseedor se tutelan, por imperativo legal a través del artículo 112 LH, sin restricción por la regulación establecida en el título constitutivo de la hipoteca. Difícilmente puede entenderse infringida la ley, cuando el título se limita a remitirse al texto legal. Entiende esta parte que se confunde al interpretar la misma lo pactado por los otorgantes en relación a sus obligaciones respecto de la garantía que prestan sobre el inmueble del que son titulares con las del tercer poseedor del inmueble, pero no de la garantía prestada. Por ello, entendemos que el defecto anterior no se ajusta a derecho, y que por tanto, la garantía debe ser inscrita con inclusión del apartado c) de la cláusula tercera sin perjuicio de que a los efectos de limitar su extensión, se haga por el registrador remisión expresa a lo dispuesto por el artículo 112 LH a los efectos de preservar los derechos del tercer poseedor. ...En Barcelona, a 9 de mayo de 2014. C. J. B.».

## IV

El registrador emitió informe el día 28 de mayo de 2014, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada y remitió el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 4.2 de la Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero, sobre Derechos y Libertades de los Extranjeros en España y su Integración Social; 254 de la Ley Hipotecaria; 23 de la Ley del Notariado; 206, 207 y 210 del Real Decreto 557/2011, de 20 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley Orgánica 4/2000, sobre derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social, tras su reforma por Ley Orgánica 2/2009; 18, 19 y 20 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de octubre y 1, 3 y 7 de diciembre de 2007, 25 de marzo, 5 de abril y 13 de diciembre de 2010, 12 de noviembre de 2011, 18 de enero, 13 de marzo y 11 de abril de 2012 y 3 de julio, 11 de noviembre y 5 de diciembre de 2013.

1. Circunscrito el recurso a los defectos primero y tercero, apartado b), y limitada la confirmación de la calificación por el registrador al primero de ellos, según se desprende del contenido de su preceptivo informe -aceptando el recurrente los otros dos defectos opuestos en la calificación-, a aquél debe ceñirse la presente Resolución (cfr. artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria). Constituye por tanto objeto único de debate en el presente expediente si cabe inscribir una escritura de constitución de hipoteca en garantía de una deuda ajena objeto de reconocimiento en la misma escritura en la que se omitió hacer constar los números de identificación fiscal exigidos por el artículo 254 de la Ley Hipotecaria en relación con varios de los comparecientes, omisión que se trató de salvar en la posterior escritura de aceptación y ratificación otorgada exclusivamente por el representante de la entidad acreedora garantizada, y cuyos datos relativos a los respectivos números de identidad fiscal, manifestados por dicha representante, fueron verificados por el notario a través de consultas con las bases de datos del Catastro y del sistema de información interactiva del Registro Mercantil, en los concretos términos que se indicarán «*infra*», y que el registrador considera insuficiente a los efectos del cumplimiento del indicado precepto legal.

En concreto, en la primera de las escrituras antes citadas los cónyuges don A. L. y doña L. J. A. constituyeron una hipoteca sobre determinada finca a favor de la entidad Drassanes Dalmau, S.A. En el otorgamiento de la citada escritura compareció también don O. L., en representación de la entidad Med Express Holding, S.L., como administrador único de la misma, con objeto de reconocer la deuda que la citada entidad tenía contraída

con Drassanes Dalmau, S.L., en garantía de la cual se constituyó la hipoteca. En la segunda escritura compareció tan sólo doña G. D. P., en calidad de administradora única de la citada entidad acreedora, quien declara aceptar la hipoteca constituida a favor de dicha entidad, complementado asimismo la escritura de reconocimiento de deuda y constitución de hipoteca haciendo constar los números de identificación fiscal de los allí intervinientes, omitidos en la escritura anterior.

El recurrente impugna la calificación en base a tres consideraciones: en primer lugar, entiende que el único acto de naturaleza tributaria contenido en las citadas escrituras es la constitución de hipoteca, y que tanto respecto de la entidad a cuyo favor se constituye dicho derecho real, Drassanes Dalmau, S.A., como respecto de su representante, doña G. D. P., consta en la escritura de aceptación y ratificación los respectivos número de identificación fiscal, sin que el artículo 254 de la Ley Hipotecaria exija a los efectos de la inscripción registral del título la constancia de los NIF de los demás comparecientes; en segundo lugar, considera que, aun no siendo exigible legalmente, se han consignado en la citada escritura dichos NIF; y en tercer lugar, estima que la adecuada identificación de los otorgantes es función exclusivamente notarial que no puede ser revisada por el registrador. Ninguno de estos argumentos impugnativos puede, sin embargo, prosperar.

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».

Esa misma teleología se advierte en el artículo 23 de la Ley del Notariado conforme al cual «Si se trata de 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, los comparecientes acreditarán ante el notario autorizante sus números de identificación fiscal y los de las personas o entidades en cuya representación actúen, de los que quedará constancia en la escritura». En el mismo sentido se pronuncia el artículo 156.5 del Reglamento Notarial.

Por tanto, los elementos determinantes de la subsunción en el supuesto de hecho de la norma que desencadena la exigencia impuesta en la misma son dos: o bien tratarse de un acto o contrato por el que «se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles», o bien tratarse de un acto o contrato distinto pero con trascendencia tributaria. Y en cualquiera de tales casos la obligación de acreditación y constancia de los respectivos números de identificación fiscal se extienden a los comparecientes y a las personas o entidades en cuya representación actúen, con independencia de que su posición contractual sea la de transmitentes o constituyentes del respectivo derecho real o como adquirentes del mismo.

Por ello, no puede acogerse favorablemente el argumento del recurrente de que la única obligación de constancia y acreditación del NIF es la predicable de la entidad acreedora a cuyo favor se constituye la hipoteca y de su representante, pues dicha obligación según se ha expresado es claramente extensible también a los esposos constituyentes de tal derecho. Obligación que, finalmente, resulta también predicable respecto de la entidad deudora y de su administrador, pues el reconocimiento de deuda, además de estar íntimamente vinculado al propio derecho de garantía como accesorio que es de la obligación principal por él garantizada (vid. artículo 1857.1.º del Código Civil), es acto que incluso considerado aisladamente no por tener carácter obligacional carece de transcendencia tributaria, transcendencia que será distinta según los casos (en operaciones sujetas o no a IVA, con o sin garantía real inscribible), y que en todo caso resulta evidente en los supuestos de reconocimiento de deuda con garantía por su asimilación, a efectos tributarios, a los préstamos (vid. artículos 15.2 y 31.2 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y 25 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba su Reglamento).

3. El segundo motivo de impugnación pasa por afirmar que la obligación de acreditación de los respectivos números de identificación fiscal aparece cumplida en el caso del presente expediente. Sin embargo esta aseveración no se compeadece con la realidad en los términos en que la referida obligación viene exigida legalmente.

En efecto, la norma que regula en la actualidad la obligatoriedad del número de identificación fiscal para personas físicas y jurídicas es el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, en cuyo artículo 18.1 se dispone que «las personas físicas y jurídicas, así como los obligados tributarios a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, tendrán un número de identificación fiscal para sus relaciones de naturaleza o con transcendencia tributaria». A continuación el mismo precepto en su párrafo segundo añade que: «El número de identificación fiscal podrá acreditarse por su titular mediante la exhibición del documento expedido para su constancia por la Administración tributaria, del documento nacional de identidad o del documento oficial en que se asigne el número personal de identificación de extranjero».

Por su parte el artículo 20.1 del mismo Real Decreto, en lo que se refiere a los extranjeros, viene a establecer que «el número de identificación fiscal será el número de identidad de extranjero que se les asigne o se les facilite de acuerdo con la Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero, sobre derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social, y su normativa de desarrollo». Por ello el Reglamento de la Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero, sobre derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social, aprobado por el Real Decreto 2393/2004, de 30 de diciembre, en su artículo 101, se refiere al número de identidad de extranjero, indicando que los extranjeros que, tanto en el caso de que obtengan un documento que les habilite para permanecer en España como para otros supuestos diversos, serán dotados a los efectos de identificación de un número personal, único y exclusivo, de carácter secuencial, que será el identificador del extranjero y deberá figurar en todos los documentos que se le expidan o tramiten, así como en las diligencias que se estampen en su pasaporte o documento análogo.

Es patente en consecuencia que la tarjeta de identidad del extranjero acredita su identidad, el régimen de su situación legal en España y su número de identificación siendo éste igualmente su número a efectos fiscales. La coincidencia de soporte no ha sido fruto de la casualidad sino de una voluntad deliberada de que sólo exista uno, precisamente el expedido para identificar a las personas físicas (vid. artículo 21 del Real Decreto 1065/2007, en su redacción dada por el Real Decreto 1615/2011, de 14 de noviembre, y Resoluciones de este Centro Directivo de 18 de enero y 11 de abril de 2012).

Es cierto que la identidad de documentación y numeración no siempre ha de producirse porque la persona física extranjera aun estando obligada a obtener el número de identificación no lo haya hecho de forma transitoria o porque no esté obligada a obtenerlo, en cuyo caso la normativa tributaria prevé dotarle de un número de identificación fiscal (vid. artículo 20.2 del Real Decreto 1065/2007). En dicho supuesto, habrá de reflejarse en la inscripción tanto el número del documento que haya servido para identificarle (distinto de la tarjeta de identidad de extranjero) como el que le haya atribuido la Administración Tributaria (vid. Resolución de 18 de enero de 2012).

En el supuesto del presente expediente, las tres personas físicas comparecientes en la escritura de reconocimiento de deuda y constitución de hipoteca autorizada por el Cónsul General de España en Rabat, en funciones notariales, el día 27 de julio de 2011, de nacionalidad marroquí y residentes en Marruecos, fueron identificados mediante sus respectivas tarjetas de identidad y pasaportes de su nacionalidad, por lo que, conforme a la doctrina antes reseñada, debe quedar acreditada y reflejada en la escritura tanto el respectivo número de tales documentos de identificación como el número de identificación fiscal de que le haya dotado la Administración tributaria. Siendo así que, conforme al artículo 18.2 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, antes citado, «El número de identificación fiscal podrá acreditarse por su titular mediante la exhibición del documento expedido para su constancia por la Administración tributaria, del documento nacional de identidad o del documento oficial en que se asigne el número personal de identificación de extranjero», lo que en el presente caso debe llevar a la conclusión de que, descartados el segundo y tercer soporte documental citados en el transcrito precepto, el NIF debe ser acreditado por su titular «mediante la exhibición del documento expedido para su constancia por la Administración tributaria». Siendo por tanto insuficiente a tales efectos la mera manifestación realizada por el propio interesado (y por tanto, «*a fortiori*» tampoco será suficiente la manifestación de un tercero, como sucede en el presente caso), ni otras vías documentales que no presupongan la previa exhibición directa por su titular del documento expedido «*ad hoc*» por la Administración tributaria. Lo que lleva a descartar la eficacia a los efectos del cumplimiento del artículo 254 de la Ley Hipotecaria de las certificaciones telemáticas obtenidas de la oficina virtual del Catastro incorporadas a la escritura de aceptación de la hipoteca y ratificación otorgada en Barcelona el 28 de marzo de 2012 (lo que es, además, especialmente evidente en el supuesto del presente expediente, por cuanto que en el caso de la certificación de la parcela catastrada a nombre de don A. L. no figura su NIF, y en el caso de las certificaciones negativas a nombre de don A. T. J. y don L. O., el mismo hecho de su carácter negativo pone de manifiesto que el NIF que figura en las mismas es el consignado por el propio consultante en el escrito de solicitud de la certificación), ni tampoco la información obtenida de los sistemas de información telemática del Registro Mercantil respecto de la entidad Med Express Holding, S.L., y que se expide con valor meramente informativo y no con carácter de certificación (vid. artículo 77 del Reglamento del Registro Mercantil).

4. Finalmente tampoco puede prosperar la objeción del recurrente consistente en que la identificación de los comparecientes es competencia exclusiva del notario, no susceptible de revisión por el registrador. Como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo (vid. por todas Resolución de 3 de julio de 2013), la denominada fe de conocimiento o fe de identidad de los otorgantes que compete al notario, aunque se trata de un juicio por éste formulado es un juicio que, por su trascendencia, es tratado por la Ley como si fuera un hecho. Así resulta no sólo de los artículos 1218 del Código Civil y 1 de la Ley del Notariado, sino también del artículo 17 bis, apartado b), de esta última, introducido mediante la Ley 24/2001, según el cual «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».

Cuestión distinta de la identidad de los sujetos de la relación jurídico inmobiliaria es la de que la eventual discrepancia entre los datos de identificación que constan en el

instrumento y los que figuran en el asiento registral pueda ser calificada por el registrador como defecto que impida la inscripción, si alberga dudas de que el otorgante o causante del acto inscribible no es el titular registral, a la vista de los datos relacionados en el correspondiente asiento y los que resulten de los títulos presentados. Si bien, lo anterior no justifica que en cualquier caso de discordancia, por ligera que ésta sea, deba rechazarse la inscripción, toda vez que sólo podrán oponerse a la inscripción del título aquellas discrepancias que, respecto de los asientos registrales, tengan suficiente trascendencia, (cfr. Resoluciones de 18 de octubre de 2010 y 17 de agosto de 2011), por ofrecer dudas razonables de falta de correspondencia entre el titular inscrito y el causante o transmitente del acto que se pretende inscribir.

Pero es que, al margen de esta competencia revisora del registrador en los términos indicados respecto de la concordancia entre los datos de identificación que constan en el título y los que figuren en el Registro, en el caso del presente expediente no estamos ante un debate de esta naturaleza en el que el registrador cuestione dicha concordancia en los respectivos datos de identificación, sino que la causa obstativa a la inscripción opuesta en la calificación estriba en la falta de acreditación de los respectivos números de identificación fiscal de los comparecientes en la escritura de reconocimiento de deuda y constitución de hipoteca, cuestión que se plantea por tanto en un plano distinto, lo que resulta evidente en el presente supuesto en que los documentos de identificación aportados al Cónsul autorizante como medios supletorios para asegurarse de la identidad de las partes (vid. artículo 23 de la Ley del Notariado) no han sido las respectivas tarjetas de identidad de extranjero expedidas por autoridad española que, como antes se dijo, es un documento que acredita simultáneamente la identidad de su titular, el régimen de su situación legal en España y su número de identificación siendo éste igualmente su número a efectos fiscales (lo que podría haber dado pie a una confusión como la sufrida en este punto por el recurrente), sino que el documento aportado para su identificación fue la respectiva tarjeta de identidad de su nacionalidad marroquí y respetivo pasaporte.

En definitiva, como ha señalado la reciente Resolución de este Centro Directivo de 11 de noviembre de 2013, no puede aceptarse que el control del blanqueo de capitales y específicamente la verificación de la constancia de NIF-NIE sea una carga exclusivamente encomendada a los notarios y ligada a su deber de identificación de los otorgantes, como sostiene el recurrente. Ciertamente, conforme a los artículos 23 y 24 de la Ley del Notariado y 177 de su Reglamento, el notario tiene fijadas al respecto estrictas obligaciones legales, entre las que se encuentra la de consignar el NIF-NIE en las escrituras públicas incluidas en el ámbito del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, en los supuestos en que allí se detallan, pero cuando, como en este caso, se incumple dicha obligación corresponde al registrador señalar el defecto que impedirá su inscripción. Conclusión que es predicable tanto en el caso de omisión de consignación de los respectivos NIF-NIE, como en el caso de falta de acreditación de los mismos en la forma legalmente prevista.

Constatada la inviabilidad de los argumentos impugnativos con los que el recurrente ha pretendido combatir la calificación, es innecesario ya entrar en el examen de la cuestión relativa a si la escritura de ratificación y aceptación de hipoteca otorgada unilateralmente por la entidad acreedora sería o no suficiente para completar la anterior de reconocimiento de deuda y constitución de hipoteca en cuanto a la consignación de los números de identificación que faltaban en ésta, en el sentido exigido por el artículo 254.4, conforme al cual «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 y en la que se identifiquen todos los medios de pago empleados».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación registral en los términos que resultan de los fundamentos de Derecho anteriores.

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, 28 de julio de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.