

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**4694** *Resolución de 2 de marzo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Estepona n.º 2, por la que se suspende la inscripción de la elevación a público de un contrato privado de compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña C. C. C., abogada, en nombre y representación de don Z. V., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Estepona número 2, don Ricardo Alfaro Roa, por la que se suspende la inscripción de la elevación a público de un contrato privado de compraventa.

#### Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 21 de octubre de 2021 ante el notario de Estepona, don Fernando José Bermúdez Maffiotte, con el número 2.105 de protocolo, se elevó a público un contrato privado de compraventa siendo suplida la declaración de voluntad de la parte vendedora por la autoridad judicial.

II

Presentada el día 21 de octubre de 2021 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Estepona número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por Don Ricardo Alfaro Roa, Registrador de la Propiedad Número Dos del Distrito Hipotecario de Estepona, Provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 8141, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes

#### Hechos

I. El documento objeto de la presente calificación, autorizado por Don Fernando José Bermúdez Maffiotte-Notario de Estepona, el día 21/10/2021, con número 2105/2021 de Protocolo, fue presentado en este Registro por M. F., R. P., el día 21/10/2021, asiento número 906 del Diario 73

II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:

1. No consta el N.I.E. de Don E. R. J. parte vendedora, cuya voluntad para el otorgamiento del título que precede, es suplida por el Juzgado Mixto Número Cinco de Estepona, según procedimiento de ejecución títulos judiciales 997/2.018, en el que ya consta requerimiento judicial del referido N.I.E.

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 las circunstancias reseñadas en el hecho segundo anterior, debe tenerse en consideración:

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria que en su apartado 2.º «no se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de títulos relativos a actos... 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». Y precisa el apartado 4.º de dicho art. que tales escrituras se entenderán aquejadas de defecto subsanable.

III. 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 del documento presentado. En dicho caso, 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.

En su virtud,

#### Acuerdo

Suspender, la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. 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. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 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 de calificación negativa cabe, potestativamente: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ricardo Alfaro Roa registrador/a de Registro Propiedad de Estepona 2 a día veintitrés de noviembre del dos mil veintiuno.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña C. C. C., abogada, en nombre y representación de don Z. V., interpuso recurso el día 22 de diciembre de 2021 mediante escrito en el que indicaba lo siguiente:

## «Alegaciones

Primera. (...)

Segunda. A esta parte le ha sido notificado calificación registral, donde se acuerda suspender la inscripción del documento, a la vista de que no consta el NIE de D. E. R. J. parte vendedora.

Tercera. Efectivamente, no ha sido presentado el NIE del Sr. E. R. J., y ello por lo siguiente:

Con fecha 3/10/2021 [sic], el Sr. Z. V. y el vendedor Sr. E. R. J., suscribieron contrato de compraventa, con la obligación de elevar a público el mismo antes de febrero de 2002.

Dado, que el Sr. E. R. J. nunca se puso en contacto con el Sr. Z. V., a fin de elevar a público el contrato firmado, con fecha 17/12/2012, el comprador, Sr. V. envió burofax requiriendo al vendedor para elevar a público el contrato.

A la vista de que se hizo caso omiso por el Sr. E. R. J. con fecha 21 de enero de 2013, se interpuso demanda de Juicio Ordinario a fin de elevar judicialmente dicho contrato a público.

Con fecha 29/12/2017, se decretó la rebeldía del demandado, por lo que el procedimiento se siguió en rebeldía (...)

Finalmente, con fecha 23/4/2018 se dictó sentencia en la cual se estimaba la demanda presentada (...)

Así pues, y tras tener que instar una demanda ejecutiva, el Juzgado de Primera Instancia Número Cinco de Estepona, según procedimiento de títulos judiciales 997/2018, suplió la voluntad del vendedor para el otorgamiento del título que esta parte pretende inscribir.

Por todo ello, esta parte no tiene el NIE del vendedor, ni lo podrá obtener, si tenemos en cuenta en primer lugar, la rebeldía en el procedimiento judicial del vendedor; y en segundo lugar, la no obligación de tener NIE en el momento que se adquirió por el vendedor la vivienda. (año 2021), por lo que se hace necesario la inscripción del documento sin el NIE.»

## IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 12 de enero de 2022, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 3 del Código Civil; 29 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; el 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; los artículos 23 de la Ley del Notariado; 254.2 de la Ley Hipotecaria; 156.5.<sup>a</sup> del Reglamento Notarial, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo y 13 de diciembre de 2010, 12 de noviembre de 2011, 7 de enero y 13 de octubre de 2014, 19 de enero y 13 y 15 de octubre de 2015, 17 de septiembre de 2018 y 24 de octubre de 2019.

Primero.

El objeto del presente recurso es decidir si procede la inscripción de una escritura de elevación a público de un contrato de privado de compraventa en el que la declaración de voluntad de la parte vendedora se encuentra suplida por la autoridad judicial, al encontrarse el vendedor en situación de rebeldía.

Segundo.

Entrando en el fondo de la cuestión planteada, hay que recordar la doctrina emanada por este Centro Directivo respecto de la necesaria aportación del número de identidad de extranjero (N.I.E.) respecto de los extranjeros intervinientes en los títulos públicos susceptibles de inscripción.

El artículo 254.2 de la Ley Hipotecaria establece lo siguiente: «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 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».

En el apartado cuarto de dicho artículo se añade que: «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 los medios de pago empleados».

Como ha puesto de relieve este Centro Directivo (vid. Resolución de 12 de noviembre de 2012), 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 aquélla «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».

Por tanto, 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).

Tercero.

Analizando las concretas circunstancias del presente expediente, son hechos relevantes que se trata de un vendedor extranjero, declarado en rebeldía, cuya declaración de voluntad ha sido suplida por la autoridad judicial. Resulta, además, que no consta en el archivo tabular el N.I.E. asignado al mismo debido a su falta de exigencia en el momento de la adquisición.

Se trata, por tanto, de determinar la obligatoriedad de aportación del mismo por la parte compradora sin la pertinente solicitud por parte del vendedor. Es criterio de este Centro Directivo que debiera ser estimada la presentación del solicitante que ha agotado los medios previstos para el cumplimiento de la norma, pudiendo dar cumplimiento a la legítima pretensión de obtener su inscripción dominical y, por ende, la salvaguarda que la misma produce.

Sin embargo, en el presente caso, el recurso no puede prosperar, ya que conforme a lo dispuesto en el artículo 20, en sus párrafos segundo y tercero, del Real

Decreto 1065/2007, de 27 de julio, «las personas físicas que carezcan de la nacionalidad española y no dispongan del número de identidad de extranjero, bien de forma transitoria por estar obligados a tenerlo o bien de forma definitiva al no estar obligados a ello, deberán solicitar a la Administración Tributaria la asignación de un número de identificación fiscal cuando vayan a realizar operaciones de naturaleza o con trascendencia tributaria. Dicho número estará integrado por nueve caracteres con la siguiente composición: una letra inicial, que será la M, destinada a indicar la naturaleza de este número, siete caracteres alfanuméricos y un carácter de verificación alfabético. En el caso de que no lo soliciten, la Administración tributaria podrá proceder de oficio a darles de alta en el Censo de Obligados Tributarios y a asignarles el número de identificación fiscal que corresponda».

En consecuencia, puede darse debido cumplimiento al mandato legal.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 2 de marzo de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.