

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 112** *Resolución de 12 de noviembre de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Vélez-Málaga, contra la negativa del registrador de la propiedad de Vélez-Málaga n.º 3, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por el notario de Vélez-Málaga, don Manuel Nieto Cobo, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Vélez-Málaga número 3, don José Antonio Ruiz-Rico Díez, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

El día 1 de agosto de 2011, don Manuel Nieto Cobo, notario de Vélez-Málaga, autorizó una escritura de compraventa de un inmueble, a cuyo otorgamiento comparece, como parte compradora, entre otros, doña P. G. V., identificada por su documento nacional de identidad cuyo número se reseña. En dicha escritura se expresa que esta compradora está casada en régimen de gananciales con don C. B. L. y que compra el usufructo vitalicio de dicha finca «para su sociedad conyugal».

II

El mismo día del otorgamiento, 1 de agosto de 2011, se presentó por vía telemática copia autorizada de la escritura en el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga número 3, y el 24 de agosto de 2011 fue objeto de calificación negativa emitida por el registrador de la Propiedad, don José Antonio Ruiz-Rico Díez, que a continuación se transcribe parcialmente:

«El precedente documento... ha sido calificado con fecha de hoy, encontrándose los siguientes defectos subsanables que impiden su inscripción:

– No constar en cuanto a las circunstancias personales de la parte compradora el N.I.F. de Don C. B. L., siendo necesario para su subsanación el otorgamiento de escritura con dicho documento.

Fundamentos de Derecho:

Por aplicación de los artículos 51.9 del Reglamento Hipotecario, y 21 y 254 de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción dada por la Ley 36/2006 de 29 de Noviembre sobre Prevención del Fraude.

Como consecuencia de ello y vistos los artículos y, en su caso, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, se suspende la inscripción del mismo. La presente nota de calificación lleva consigo la prórroga automática de la vigencia del asiento de presentación...

Recursos: ...

Vélez-Málaga a veinticuatro de agosto del año dos mil once. El registrador, Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por José Antonio Ruiz-Rico Díez registrador/a de Registro de Propiedad de Vélez-Málaga 3 a día veinticuatro de Agosto del año dos mil once.»

III

El 7 de septiembre de 2011 el notario autorizante interpuso recurso contra la calificación, alegando, en síntesis, previa cita de los artículos 23 de la Ley del Notariado, 9 y 254 de la Ley Hipotecaria y 51 y 93 de su Reglamento, que los preceptos antes reseñados obligan a consignar, en el título y en la inscripción, el Número de Identificación Fiscal de los comparecientes, sin exigirlo para los cónyuges no comparecientes, con independencia de los efectos que la inscripción tenga para los mismos.

IV

Mediante escrito con fecha de 12 de septiembre de 2011, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 23 y 24 de la Ley del Notariado; 18, 21, 254 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3 del Código Civil; la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de Medidas para la Prevención del Fraude Fiscal; los artículos 51 y 93 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de diciembre de 2007, 21 de abril y 13 de diciembre de 2010 y 29 de julio de 2011.

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

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».

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

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

A tal efecto, no puede negarse trascendencia al hecho de haber sido otorgada la escritura únicamente por uno de los cónyuges, casado en gananciales y manifestando que adquiere el bien para su sociedad conyugal, de modo que se determina cuál de los cónyuges es el titular del derecho adquirido sobre una determinada finca —a cuyo nombre debe inscribirse tal derecho—, sin perjuicio de que el carácter ganancial o privativo se

desenvuelva en un plano distinto al de la titularidad registral, si bien puede afectar a las facultades dispositivas del cónyuge titular (cfr. artículos 93 y siguientes del Reglamento Hipotecario).

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

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 12 de noviembre de 2011.-La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.