

ción 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.

Conforme al artículo 2, apartado c), del Real Decreto 338/1990, de 9 de marzo –vigente en el momento de la calificación impugnada–, para las personas físicas que carezcan de la nacionalidad española, el número de identificación fiscal será el número personal de identificación de extranjero que se les asigne o se les facilite de acuerdo con la legislación sobre derechos y libertades de los extranjeros en España (el mismo criterio siguen los artículos 18.2 y 20.1 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, de Gestión Tributaria, que entrará en vigor el próximo 1 de enero de 2008). Y según el artículo 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, todos los extranjeros a los que se haya expedido una autorización para permanecer en España por un período superior a seis meses, obtendrán la tarjeta de identidad de extranjero.

De esta normativa específica resulta con meridiana claridad que el número de la tarjeta de residencia reseñado en la escritura calificada es el número personal de identificación de extranjero y, por ende, es el número de identificación fiscal.

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

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, 1 de diciembre de 2007.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

## 684

*RESOLUCIÓN de 3 de diciembre de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por la Notaria de Benalmádena doña María Nieves García Inda, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Málaga n.º 10, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por la Notaria de Benalmádena doña María Nieves García Inda contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Málaga (titular del Registro número 10), don Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, a inscribir una escritura de compraventa.

### Hechos

#### I

El día 16 de marzo de 2007, con número 844 de protocolo, doña María Nieves García Inda, Notaria de Benalmádena, autorizó una escritura de compraventa de un inmueble otorgada, como compradora, por una señora de nacionalidad británica de la que se expresa que tiene Tarjeta de Residencia cuyo número se reseña (integrado por la letra «X», siete dígitos y la letra final «Z») y que está vigente.

#### II

El título se presentó en el Registro de la Propiedad número 10 de Málaga el 21 de marzo de 2007, con asiento 819 del Diario 91, y fue objeto de calificación negativa que a continuación se transcribe parcialmente:

«...  
Hechos:

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

Única.–En el título objeto de la presente calificación no se ha consignado el número de Identificación de Extranjeros (NIE) respecto a doña Gillian S. B. Defecto subsanable.

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 responsabi-

lidad, 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 II anterior, debe tenerse en consideración:

1. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria, en su párrafo primero, determina: «Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

2. 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 sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos».

3. 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, que establece que: «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 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».

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, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación ...

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 naturales contados desde esta fecha.

Contra la presente nota de calificación cabe interponer recurso gubernativo...

Asimismo conforme al artículo 19 bis) de la vigente Ley Hipotecaria según su última redacción, Ley 24/2001 de 27 de diciembre de 2001 de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, asiste al interesado la posibilidad de solicitar calificación sustitutoria. El referido artículo 19 de la Ley Hipotecaria ha sido desarrollado por el Real Decreto 1039/2003 de 1 de agosto (BOE número 184 de 2 de agosto de 2003).

Málaga, a 11 de abril de 2007.–El Registrador. Fdo.: Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez».

#### III

La calificación fue notificada a la Notaria autorizante de la escritura calificada el 23 de abril de 2007.

Por escrito que tiene fecha de 3 de mayo de 2007, y causó entrada en el Registro el 4 del mismo mes, dicha Notaria interpuso recurso contra la calificación en el que, alegó lo siguiente:

1.º El defecto alegado no es tal dado que expresamente se hace constar en la comparecencia de la escritura que doña Gillian S.B. es titular de Tarjeta de Residencia número X-...-Z [se reseñan los siete dígitos intercalados entre las dos letras consignadas], vigente, y dicho número es precisamente el número del NIE.

En el mismo sentido, cuando comparece un nacional español se justifica su NIF con el número del DNI y no se exige que se acredite la antigua tarjeta del NIF, ni etiquetas identificativas, si no que basta hacer constar su número del DNI y ese número, sin especificar que es el NIF, acredita su Número de Identificación Fiscal.

En las tarjetas de residencia de extranjeros aparecen dos números, uno, el número de la tarjeta que comienza con la letra E, y otro su número de identificación fiscal como extranjero, el NIE, que comienza por X y es el que se ha transcrito en la escritura. Y la forma de acreditar su NIE el compareciente no nacional titular y portador de tarjeta de residencia, hasta la fecha, es mediante ésta, igual que el español acredita su NIF con su documento nacional de identidad.

Siempre que ha comparecido un extranjero residente en España y con Tarjeta de residencia, se le ha identificado mediante ésta, la cual se ha reseñado con su número NIE sin especificar, como en el caso de los españoles con documento nacional de identidad se hace constar su número sin decir que es su NIF.

#### IV

Mediante escritos con fecha de 7 y 9 de mayo de 2007, el Registrador de la Propiedad de Málaga (titular del Registro número 10), don Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el 11 de mayo de 2007).

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 23 de la Ley del Notariado; 18, 19 bis, 322, 325, 326, 327 y 254 de la Ley Hipotecaria; 3 del Código Civil; 54 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal; artículo 29 de la Ley General Tributaria; 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; artículos 101 y 105 de su Reglamento, aprobado por Real Decreto 2393/2004, de 30 de diciembre; artículo 2, apartado c), del Real Decreto 338/1.990, de 9 de marzo; Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de octubre de 1988, 30 de diciembre de 1989 y 2 de marzo de 1991; y las Resoluciones de 4 de mayo y 28 de octubre de 2005 y 31 de enero, 21 de marzo y 25 de octubre de 2007, entre otras.

1. En la escritura presentada a inscripción la Notaria autorizante expresa que identifica a la señora compradora mediante exhibición de la Tarjeta de Residencia, vigente, cuyo número se reseña (integrado por la letra «X», siete dígitos y la letra final «M»).

El Registrador suspende la inscripción mediante una calificación en la que se limita a expresar que «no se ha consignado el número de Identificación de Extranjeros (NIE)» de dicha compradora, y alega únicamente como fundamento de Derecho la cita y transcripción de los artículos 18, 21.1 y 254, apartados 2 y 4, de la Ley Hipotecaria.

Este Centro directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 4 de mayo y 28 de octubre de 2005 y las citadas en su vistos, además de otras más recientes como las de 31 de enero, 21 de marzo y 25 de octubre de 2007) ya ha tenido ocasión de analizar la razón de ser e importancia de la motivación de la calificación; los requisitos mínimos de la misma, esto es, que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal, sino que es preciso justificar la razón por la que ese precepto es de aplicación y la interpretación que del mismo efectúa el funcionario calificador, ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma; igualmente, se ha señalado que esa motivación, aun cuando pueda ser sucinta (artículo 54 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), sin embargo ha de ser suficiente y, por último, las consecuencias de una motivación insuficiente.

En el presente caso la motivación en que se fundamenta la calificación impugnada es manifestada de modo excesivamente escueto, pues el Registrador no expresa la razón que le lleva a considerar que, a pesar de que se reseña el número de tarjeta de residencia vigente de la compradora, no se indica el «NIE». Y, habida cuenta del texto literal de la norma del artículo 254.2 de la Ley Hipotecaria –que exige la constancia del «número de identificación fiscal» de los comparecientes–, tampoco explicita el funcionario calificador la razón por la que entiende que la forma en que la Notaria reseña dicho documento identificativo implica inobservancia de la citada norma legal.

No obstante, esta Dirección General, visto el presente expediente (en el que la interesada ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo demuestra en el contenido del escrito de interposición del recurso), entiende que procede resolver el fondo de la cuestión, para evitar dilaciones innecesarias y perniciosas para el interesado en la ins-

cripción (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de octubre de 1988, 30 de diciembre de 1989 y 2 de marzo de 1991).

3. Hechas las aclaraciones precedentes, puede resolverse el presente recurso mediante la mera aplicación de la normativa vigente sobre identificación de personas físicas extranjeras que otorguen instrumentos públicos.

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».

Respecto del Notario, y por lo que interesa en el caso del presente recurso, el artículo 23 de la Ley del Notariado, modificado por la referida Ley 36/2006, establece que «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 lo relativo a los Registradores y a la función pública que prestan, la reforma se centra entre otros aspectos –analizados en la Resolución de 18 de mayo de 2007–, en la disposición por la que se establece 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» –artículo 254.2 de la Ley Hipotecaria–. 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.

Conforme al artículo 2, apartado c), del Real Decreto 338/1.990, de 9 de marzo –vigente en el momento de la calificación impugnada–, para las personas físicas que carezcan de la nacionalidad española, el Número de Identificación Fiscal será el número personal de identificación de extranjero que se les asigne o se les facilite de acuerdo con la legislación sobre derechos y libertades de los extranjeros en España (el mismo criterio siguen los artículos 18.2 y 20.1 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, de Gestión Tributaria, que entrará en vigor el próximo 1 de enero de 2008). Y según el artículo 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, todos los extranjeros a los que se haya expedido una autorización para permanecer en España por un período superior a seis meses, obtendrán la tarjeta de identidad de extranjero.

De esta normativa específica resulta con meridiana claridad que el número de la tarjeta de residencia reseñado en la escritura calificada es el número personal de identificación de extranjero y, por ende, es el Número de Identificación Fiscal.

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

Contra esta resolución 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, 3 de diciembre de 2007.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

#### 685

*RESOLUCIÓN de 3 de diciembre de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por la Notaria de Benalmádena doña María Nieves García Inda, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Málaga n.º 10, a inscribir una escritura de cambio de uso de un inmueble.*

En el recurso interpuesto por la Notaria de Benalmádena doña María Nieves García Inda, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Málaga (titular del Registro número 10), don Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, a inscribir una escritura de cambio de uso de un inmueble.