

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 inscripción (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 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».

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 338/1990, 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, 3 de diciembre de 2007.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

## 686

*RESOLUCIÓN de 4 de diciembre de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña Julia Lloredo Álvarez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Torrelavega n.º 2, a inscribir una escritura de adjudicación parcial de herencia.*

En el recurso interpuesto por doña Julia Lloredo Álvarez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Torrelavega número 2, don Antonio Jiménez Cuadra a inscribir una escritura de adjudicación parcial de herencia.

### Hechos

#### I

Don Roberto Martínez Crespo, en representación de Gastisa, S. A., presentó en el Registro de la Propiedad de Torrelavega el día 21 de febrero 2007 una escritura autorizada el 2 de julio de 2004 por el Notario de Madrid, don Luis Núñez Boluda, número 1965 de protocolo, en la que por fallecimiento de don Antonio Lloredo Cantolla se adjudican a sus herederos por terceras partes indivisas siete fincas inventariadas. Las siete fincas relacionadas, en primer lugar las adquirió el causante por disolución de comunidad de bienes, en escritura otorgada ante el Notario de Solares don José Ramón Ruiz Quintanilla, el día 16 de octubre de 1980, número 984 de protocolo que se acompaña, y la inventariada con el número 17, por compra en escritura otorgada ante el mismo Notario, el mismo día, número 4 85 de protocolo que también se acompaña. También se adjuntan; A) dos informes favorables para la inmatriculación de las fincas inventariadas con los números 1, 2, 3, 6, 1, 9 y 11 emitidos el día 22 de enero de 2007 por don Rafael Gómez del Álamo, Jefe del Servicio de Montes de la Comunidad Autónoma de Cantabria, y el día 2 de enero de 2007, por don Ignacio Núñez Cabanzón, Presidente de la Junta Vecinal de Rivaldeigüña; B) ocho fotocopias de certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que coinciden en cuanto al polígono y parcela con los que se atribuyen a dichas fincas en la escritura.

#### II

Dicha escritura fue calificada negativamente en base a los anteriores hechos y los siguientes Fundamentos de Derecho: Primero.–El artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, establece en su apartado seis que: «En lo sucesivo, no se inmatriculará ninguna finca en el Registro si no se aporta junto al título inmatriculador, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título». Exigencia que reitera el artículo 298 del Reglamento Hipotecario en el párrafo segundo de su apartado 1, añadiendo el requisito de que la finca esté catastrada a favor del transmitente o del adquirente y la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 5 y 26 de octubre y 3 de noviembre de 2004. Segundo.–La Ley de Montes 43/2003, de 21 de noviembre, establece en su artículo 22, apartado 1, que: «Toda inmatriculación en el Registro de la Propiedad de un monte o de una finca colindante con monte demanial o ubicado en un término municipal en el que existan montes demaniales requerirá el previo informe favorable de los titulares de dichos montes y, para los montes catalogados, el del órgano forestal de la comunidad autónoma», y en su artículo 5, apartado 1, que: «A los efectos de esta ley, se entiende por monte todo terreno en el que vegetan especies forestales arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas, sea espontáneamente o procedan de siembra o plantación, que cumplan o puedan cumplir funciones ambientales, protectoras, productoras, culturales, paisajísticas o recreativas». El Registrador que suscribe, previa calificación del documento reseñado en cumplimiento del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, ha resuelto no practi-

car las operaciones solicitadas en base a los siguientes defectos: Primero.—No acompañarse certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las fincas que se, tratan de inmatricular en términos totalmente coincidentes con sus descripciones en el título y de las que resulten catastradas a nombre del transmitente o de los adquirentes (artículos 53-7 de la Ley 30/1996 de 30 de Diciembre y 298, apartado 1 del Reglamento Hipotecario), requisito que no se considera cumplido al no coincidir las descripciones del título con las que resultan de las certificaciones catastrales de las que se acompañan fotocopias, las cuales no se pueden considerar documentos auténticos a efectos del Registro (artículo 3 Ley Hipotecaria). Segundo.—Al tratarse de fincas rústicas destinadas a prado y erial, prado y labrado y prado situadas en un término municipal en el que existen inscritos montes demaniales y catalogados de utilidad pública, su inmatriculación requiere previo informe favorable de los titulares de dichos montes (Juntas Vecinales de la Serna, Arenas, San Juan de Raicedo, Santa Águeda, Las Fraguas, Concejo de Ríovaldeiguña, Junta Administrativa de San Vicente de León y Los Llares y Ayuntamientos de Arenas de Iguña y Molledo) así como el del órgano forestal de la Comunidad Autónoma de Cantabria (artículo 22-1 de la Ley de Montes 43/2003, de 21 de noviembre), dicho requisito sólo se cumple parcialmente en cuanto a las fincas inventariadas con los números 1, 2, 3, 6, 7, 9 y 11 al aportarse los informes citados en los hechos, pero faltan los de las demás entidades, así como el de la finca inventariada con el número 17. Contra esta nota cabe los interesados podrán recurrir ante la Dirección General de Los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes a contar desde su notificación en la forma y según los trámites previstos en los artículos 19 bis, 66 y 324 a 328 de la Ley Hipotecaria, o bien, impugnarla directamente ante el Juzgado competente por razón de la situación de la finca en el plazo de dos meses contados desde dicha, notificación, siendo de aplicación las normas del Juicio verbal previstas en los artículos 437 y ss. de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil y, en la medida en que le sean aplicables, las disposiciones contenidas en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria. Asimismo, podrá solicitarse la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a lo dispuesto en los artículos 18, 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria y al Real Decreto 1039/2003, dentro de los quince días siguientes a su notificación, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación que se considere procedente.

### III

Doña Julia Lloredo Álvarez, interpuso recurso contra la anterior calificación, por escrito de fecha 17 de abril de 2007, alegando lo siguiente: que en el presente caso no hay duda de la coincidencia entre las fincas descritas en el título objeto de inscripción y las que constan en las certificaciones catastrales aportadas, ya que el propio título y los otros dos últimos de los que este trae causa, ya recogían la descripción de las fincas y la referencia catastral de cada una de ellas; que las fincas coinciden con las del catastro en cuanto a los datos de situación, denominación e incluso linderos, mientras que en lo que respecta a la superficie existen pequeñas diferencias que no desvirtúan la identificación aludida. Que la aplicación rigurosa del artículo 298 del Reglamento Hipotecario conduce a situaciones injustas cuando no hay duda de que se trata de las mismas fincas. Que es posible aplicar analógicamente el artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, en cuanto que las diferencias de superficie no exceden del 10%. Que en cuanto al segundo defecto, la exigencia de informe de las juntas vecinales para la inmatriculación pretendida no es procedente, ya que la ley de montes tan solo lo exige con relación a fincas colindantes con montes demaniales, y las fincas que se pretenden inmatricular ni son montes ni tampoco son colindantes con montes demaniales. El mero hecho de que se encuentren en un término municipal donde existen montes demaniales no justifica la exigencia de esos informes previos.

### IV

El Registrador emitió informe el día 17 de mayo de 2007 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre; artículo 22.1 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes; los artículos 41 a 49 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; 298 del Reglamento Hipotecario; y las resoluciones de este Centro Directivo de 5 y 26 de octubre y 3 de noviembre de 2004.

1. Se debate en este recurso la inscribibilidad de una escritura de adjudicación de herencia con relación a determinadas fincas no inmatriculadas. A juicio del registrador las certificaciones catastrales aportadas no coinciden en cuanto a su superficie con la descripción de las fincas en el título y además no se aporta informe favorable de las juntas vecinales

titulares de los montes demaniales de cada término municipal y del órgano forestal de la Comunidad Autónoma.

2. Con relación al primer defecto, debe confirmarse la calificación ya que desde la Ley 13/1996 no cabe inmatriculación de finca alguna en el Registro, si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título. Lo corrobora el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, exigiendo que la certificación catastral descriptiva y gráfica de tales fincas en términos totalmente coincidentes con la descripción de éstas en el título, así como que la finca esté catastrada a nombre del transmitente o adquirente. La dicción legal —total coincidencia— no puede dejar dudas a interpretaciones. Se exige una total coincidencia entre la descripción del título y la de la certificación catastral. No cabe interpretar que se da esa coincidencia cuando, tratándose de diferencias de superficie, ésta no exceda del 10%, ya que los artículos 41 a 49 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de Marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del catastro inmobiliario, se refieren a un supuesto distinto que es la constatación registral de la referencia catastral, y no a la inmatriculación de la finca, por lo que no cabe su aplicación por analogía.

3. Por lo que respecta al segundo de los defectos, no cabe mantener la nota de calificación, ya que el artículo 22 de la Ley de Montes establece que toda inmatriculación o inscripción de exceso de cabida en el Registro de la Propiedad de un monte o de una finca colindante con monte demanial o ubicado en un término municipal en el que existan montes demaniales requerirá el previo informe favorable de los titulares de dichos montes y, para los montes catalogados, el del órgano forestal de la Comunidad Autónoma. No basta por tanto que se trate de inmatriculación de fincas ubicadas en un término municipal donde existan montes demaniales —como señala la nota de calificación—, sino que es preciso que la finca colinde con un monte demanial o monte ubicado en un término municipal donde existan montes demaniales, cuestión no planteada en la nota impugnada.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador en cuanto al primer defecto y estimarlo en cuanto al segundo defecto, quedando revocada la nota en cuanto a dicho defecto segundo en los términos resultantes de los anteriores pronunciamientos.

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

## 687

*RESOLUCIÓN de 5 de diciembre de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña Felipa González Gallego, contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Torrent n.º 1, por la que se deniega la inscripción de una manifestación de herencia y una relación privada de bienes complementaria de la anterior.*

En el recurso interpuesto por doña Soledad Gomis Duyos, en nombre y representación de doña Felipa González Gallego, contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Torrent número 1 don Carlos Pérez-Marsa Hernández, por la que se deniega la inscripción de una manifestación de herencia y una relación privada de bienes complementaria de la anterior.

#### Hechos

##### I

Don Manuel Calles Berto falleció en Valencia el día 10 de diciembre de 2004, en estado de casado en segundas nupcias con doña Felipa González Gallego, de cuyo matrimonio no tuvo descendencia, y divorciado de un anterior matrimonio, del que tiene dos hijos, llamados Sergio y Gloria-María Calles Moreno. El causante falleció bajo testamento, último que otorgó, ante el Notario de Alboraya don José María Cid Fernández el 25 de junio de 1996, en el que legó a su esposa el usufructo universal de toda su herencia; en el remanente de todos sus bienes, derechos y acciones instituyó herederos universales por partes iguales a sus dos hijos, con sustitución a favor de sus descendientes en caso de premoriencia e incapacidad y con derecho de acrecer en su caso. Para el caso de morir sin descendentes