

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 4159** *Resolución de 22 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación realizada por el registrador de la propiedad de San Cristóbal de La Laguna n.º 2-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, por la que en un procedimiento administrativo de expropiación forzosa con solicitud de inmatriculación de una finca en favor del Cabildo Insular de Tenerife suspende la inscripción del acta de ocupación y pago por el defecto subsanable consistente en la no constancia del número de identificación fiscal o número de identificación de extranjero de todos los intervinientes.*

En el recurso interpuesto por doña María Eulalia García Silva, consejera de Movilidad del Cabildo Insular de Tenerife, contra la calificación realizada por el registrador de la Propiedad de San Cristóbal de La Laguna número 2-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, don José María Sieira Gil, por la que en un procedimiento administrativo de expropiación forzosa con solicitud de inmatriculación de una finca en favor del Cabildo Insular de Tenerife suspende la inscripción del acta de ocupación y pago por el defecto subsanable consistente en la no constancia del número de identificación fiscal o número de identificación de extranjero de todos los intervinientes.

Hechos

I

Mediante acta de ocupación y pago, junto a certificación catastral descriptiva y gráfica de una finca, se solicitaba la inmatriculación en favor de la Administración expropiante, el Cabildo Insular de Tenerife, de una finca. Dicha finca no constaba inmatriculada, y en el expediente resultaba acreditado que los titulares de la misma, los esposos don A. M. C. y doña J. B. R., habían fallecido y que la expropiación se había entendido con los herederos de tales titulares, con quienes se había convenido la indemnización correspondiente. En el acta de ocupación y pago intervenían los herederos, por sí o debidamente representados, y en particular nueve de ellos intervenían representados por una de sus hermanas y, a su vez, heredera.

No constaba reseñada en el acta de ocupación y pago el número de identificación fiscal ni el número de identificación de extranjero ni de la hermana-representante ni de sus hermanos poderdantes.

II

Presentada el día 13 de mayo de 2025 dicha documentación en el Registro de la Propiedad de San Cristóbal de La Laguna número 2-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, fue objeto de nota de calificación negativa el día 4 de junio de 2025, advirtiendo de la necesidad de que en todo documento inscribible conste el número de identificación fiscal de los intervinientes, señalando que la inscripción del derecho de reversión en la expropiación exige la constancia en el asiento registral del número de identificación fiscal de todos los titulares a cuyo favor se va a practicar la inscripción de dicho derecho.

Se pretendía la subsanación del referido defecto aportando copia autorizada de la escritura de poder que otorgaron los nueve hermanos en favor de la hermana

interviniente, así como copia simple de una escritura de adjudicación de herencia, escrituras ambas en las que sí constaban identificados todos los hermanos, poderdantes y apoderada, mediante sus respectivos pasaportes y, además, en la escritura de herencia tres de ellos fueron debidamente identificados mediante la exhibición de su documento de identidad. Todos ellos eran no residentes en España, siete tenían nacionalidad española y los otros tres eran de nacionalidad argentina. Tras la aportación de esta documentación, fue objeto de la siguiente nueva nota de calificación:

«Calificado con fecha de hoy el documento presentado, de acuerdo con los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, suspendo la inscripción del mismo de acuerdo a los siguientes:

Hechos.

Primero. Que el día trece de mayo de dos mil veinticinco, tuvo entrada en esta Oficina, escrito de la misma fecha, suscrito por don P. L. C. A., Jefe de Servicio de la Consejería de Movilidad del Cabildo Insular de Tenerife; en unión de Actas de Ocupación y Pago de fecha 30 de julio de 2004 y 20 de enero de 2005; Ficha número 110815 del Inventario General de Bienes y Derechos del Cabildo insular de Tenerife; Certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela objeto de inmatriculación; Certificado de Secretaria del Cabildo de Tenerife promoviendo la inscripción registral de la parcela; Decreto de la Presidencia del Cabildo por la que se otorga y reconoce facultades al Jefe de Servicio de la Consejería de Movilidad; Comunicación exención IIVTNU y justificante de presentación ante el Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna. Modelo 900D relativo a cambio de titularidad y justificante de su presentación ante el Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna; Coordenadas georreferenciadas de la parcela mediante archivos en formato GML y excel y Oficio relativo a la solicitud de inmatriculación del bien inmueble de referencia con fecha 13 de mayo de 2025; todo ello bajo el asiento 1332 del Diario 2025. Puesta nota de suspensión de la calificación negativa, prorrogada su vigencia por el término legal, reintegrado en unión de copia de la escritura de poder para herencia otorgado por doña M. M. B. y otros ante doña Alejandra del Río Novo, Cónsul de España, al número 1526 de su protocolo, suscrita en la ciudad de Buenos Aires con fecha 27 de noviembre de 2002; y copia simple de la escritura pública de aceptación y adjudicación de herencia de fecha 20 de enero de 2005, suscrita ante el Notario don Javier Martínez del Moral, al número 101 de su protocolo.

Segundo. Que en el referido escrito, se solicita la inmatriculación de la parcela con referencia catastral 3281702CS7437N0001PA a favor del Cabildo Insular de Tenerife, conforme se desprende de las Actas de Ocupación y Pago de fecha 30 de julio de 2004 y 20 de enero de 2005, en virtud de las cuales, se indemnizó a los titulares de los derechos existentes sobre la parcela; a saber, a los herederos de don A. M. C. y doña J. B. R., relacionados en el citado documento, como titulares del terreno y negocio objeto de expropiación, así como al titular del derecho de arrendamiento del local de negocio.

Tercero. Que del examen de la documentación aportada resulta que en la citada Acta de Ocupación y Pago, de fecha 20 de enero de 2005, no constan los N.I.F. de todos los comparecientes, concretamente el de los nueve hermanos de doña M. P. M. B., en cuya representación actúa.

Cuarto. Que a la vista de la nueva documentación aportada se debe reiterar la anterior calificación negativa, pues si bien consta el NIF de don N. V. y doña J. E., M. B., no el del resto de sus hermanos, no siendo válido a estos efectos la identificación mediante pasaporte, según consta en la normativa aplicable, que a continuación se cita.

Sin perjuicio de lo anterior, como alternativa en su defecto, se podría inscribir el derecho de reversión a nombre de los titulares de la finca, don A. M. C. y doña J. B. R., debiéndose en ese caso aportar el N.I.F. de los mismos.

Fundamentos de Derecho.

En virtud de lo expuesto, se debe suspender nuevamente la inscripción del documento por no hacerse constar todas las circunstancias personales de los otorgantes del documento, concretamente el D.N.I. o N.I.F. de los hermanos de doña M. P. M. B., en cuya representación actúa, conforme a lo dispuesto en el apartado letra e) del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, toda inscripción que se haga en el Registro expresará las circunstancias siguientes: "e) La persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción o, cuando sea el caso, el patrimonio separado a cuyo favor deba practicarse aquélla, cuando éste sea susceptible legalmente de ser titular de derechos y obligaciones"; en conexión con lo dispuesto en el artículo 21 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.'..." Y en el mismo sentido, artículo 51 del Reglamento Hipotecario: "Las inscripciones extensas a que se refiere el artículo 9 de la Ley contendrán los requisitos especiales que para cada una de ellas determina este Reglamento, y se practicarán con sujeción a las reglas siguientes: (...) Novena.—La persona a cuyo favor se practique la inscripción y aquélla de quien proceda el bien o derecho que se inscriba se determinarán conforme a las siguientes normas: a) Si se trata de personas físicas, se expresarán el nombre y apellidos; el documento nacional de identidad; si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan; y el domicilio con las circunstancias que lo concreten...". Y artículo 254.2 del citado texto legal: "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." Sin perjuicio de lo anterior, como alternativa en su defecto, se podría inscribir el derecho de reversión a nombre de los titulares de la finca, don A. M. C. y doña J. B. R., debiéndose en ese caso aportar el N.I.F. de los mismos.

Esta falta se califica de subsanable no tomándose anotación por defecto subsanable al no haber sido solicitado por el presentante.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1 de la Ley Hipotecaria.

Contra la precedente nota (...)

La Laguna, a la fecha de la firma. El registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José María Sieira Gil registradora titular de Registro de San Cristóbal de La Laguna n.º 2-Área Metropolitana de Sta. Cruz de Tenerife a día veintisiete de junio del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña María Eulalia García Silva, consejera de Movilidad del Cabildo Insular de Tenerife, interpuso recurso el día 22 de julio de 2025 alegando lo siguiente:

«Antecedentes

Primero. (...)

Quinto. Con la finalidad de subsanar los defectos señalados con anterioridad, la Corporación Insular presentó ante el mencionado Registro de la Propiedad, con fecha 9 de junio de 2025 los siguientes documentos:

- Copia de la escritura pública de Poder para herencia otorgado por doña M. M. B. y otros ante D. ^a Alejandra del Río Novo, Cónsul de España, número 1.526 de su protocolo, suscrita en la ciudad de Buenos Aires, con fecha 27 de noviembre de 2002.
- Copia Simple de la escritura pública de aceptación y adjudicación de la herencia de fecha 20 de enero de 2005, suscrita ante el Sr. Notario del Ilustre Colegio de las Islas Canarias, don Javier Martínez del Moral, número 101 de su protocolo.

Sexto. De acuerdo con lo anterior, se recibe en esta Corporación Insular nueva calificación negativa con fecha 27 de junio de 2025, en la que se hace constar:

“(...) se debe suspender nuevamente la inscripción del documento por no hacerse constar todas las circunstancias personales de los otorgantes del documento, concretamente el D.N.I. o N.I.F. de los hermanos de D.^a M. P. M. B, en cuya representación actúa (...)

Sin perjuicio de lo anterior, como alternativa en su defecto, se podría inscribir el derecho de reversión a nombre de los titulares de la finca, don A. M. C. y doña J. B. R., debiéndose en ese caso aportar el N.I.F. de los mismos.”

Séptimo. Consta en el expediente informe-propuesta de fecha 21 de julio de 2025 dictado por el Servicio de Movilidad del Cabildo.

No siendo la mencionada calificación conforme a derecho, a juicio de este órgano gestor, es por lo que considera procedente recurrir proceder a recurrir la misma ante el órgano competente de conformidad con las siguientes,

Consideraciones jurídicas

Primera. La Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), aplicable a las entidades locales de acuerdo con lo previsto en el artículo 2.2 de la misma, determina la obligatoriedad de las Administraciones Públicas de inscribir en los correspondientes registros los bienes y derechos de su patrimonio, ya sean demaniales o patrimoniales, que sean susceptibles de inscripción, así como todos los actos y contratos referidos a ellos que puedan tener acceso a dichos registros, según el artículo 36 de la misma norma.

Segunda. De conformidad con el artículo 37.1 de la LPAP “La inscripción en el Registro de la Propiedad se practicará de conformidad con lo prevenido en la legislación hipotecaria y en esta Ley”.

En similares términos se pronuncia el artículo 10 de la Ley 6/2006, de 17 de julio, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias, “Deberán inscribirse en los correspondientes registros los bienes y derechos integrantes del patrimonio de la Comunidad Autónoma, ya sean demaniales o patrimoniales, que sean susceptibles de inscripción, así como todos los actos y contratos referidos a ellos que puedan tener acceso a dichos registros (...) 2. La inscripción deberá solicitarse por el órgano que haya adquirido el bien o derecho, o que haya dictado el acto o intervenido en el contrato que deba constaren el registro o, en su caso, por aquel al que corresponda su administración

y gestión (...) 3. La inscripción en el Registro de la Propiedad se practicará de conformidad con lo prevenido en la legislación hipotecaria y en la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas.”

A su vez, el artículo 36.1 del Real Decreto 137211986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales dispone que: “Las Corporaciones locales deberán inscribir en el Registro de la Propiedad sus bienes inmuebles y derechos reales, de acuerdo con lo previsto en la legislación hipotecaria”.

Tercera. El artículo 206 del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (LH) establece que: “(...) Las Administraciones Públicas y las entidades de Derecho público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de cualquiera de aquéllas podrán inmatricular los bienes de su titularidad, mediante la aportación de su título escrito de dominio, cuando dispongan de él, junto con certificación administrativa librada, previo informe favorable de sus servicios jurídicos, por el funcionario a cuyo cargo se encuentre la administración de los mismos, acreditativa del acto, negocio o modo de su adquisición y fecha del acuerdo del órgano competente para su inclusión en el inventario correspondiente o, caso de no existir, fecha del acuerdo de aprobación de la última actualización del inventario de la que resulte la inclusión del inmueble objeto de la certificación con indicación de la referencia o indicador que tenga asignado en el mismo, así como de su descripción, naturaleza patrimonial o demanial y su destino en el primer caso o su eventual afectación, adscripción o reserva, en el segundo (...)”.

Cuarta. Dispone el artículo 32 del vigente Reglamento Hipotecario (RH) que será título inscribible a favor del expropiante o beneficiario “el acta en que consten el pago y la ocupación, o solamente el acta de ocupación, acompañada en este caso del documento que acredite la consignación del justo precio o del correspondiente resguardo de depósito del mismo. En virtud de dichos títulos se practicará, en su caso, la inmatriculación”.

De conformidad con los antecedentes y consideraciones jurídicas expuestas, en virtud de las facultades de los Consejeros insulares con funciones ejecutivas conferidas en el artículo 32.2 g) del Reglamento Orgánico del Gobierno y de la Administración del Cabildo Insular de Tenerife, por medio del presente, resuelvo:

Primero. Interponer Recurso Gubernativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, del Ministerio de Justicia, contra la calificación negativa del Sr. Registrador titular del Registro de San Cristóbal de La Laguna n.º 2, cuya finalidad era la inscripción registral de la finca catastral con referencia n.º 3281702C57437N0001PA, de una superficie total de seiscientos veinticinco metros cuadrados (625,00 m²) sita en (...) San Cristóbal de La Laguna, sobre la base de los siguientes antecedentes y consideraciones jurídicas que se transcriben a continuación:

”(...)

Primero. Con fecha 13 de mayo de 2025 se presentó por la Consejería Insular de Movilidad del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife solicitud de inmatriculación relativa al inmueble con referencia catastral 3281702CS7437N0001PA, conforme se desprende de las Actas de Ocupación y Pago de fecha 30 de julio de 2004 y 20 de enero de 2005 (...) en virtud de las cuales, se indemnizó a los titulares de los derechos existentes sobre la citada parcela; a saber, a los herederos de don A. M. C. y doña J. B. R., como titulares del terreno y negocio objeto de expropiación, así como a don B. C. D., como titular del derecho de arrendamiento del local de negocio; todo ello bajo el asiento 1332 del Diario 2025 (R.E. n.º 3296).

Segundo. Con fecha 4 de junio de 2025, se notifica al Cabildo nota de Calificación defectuosa por parte del Sr. Registrador titular del Registro de San Cristóbal de La Laguna n.º 2-Área Metropolitana, declarando la suspensión de la inscripción solicitada sobre la base de los siguientes fundamentos: ‘(...) por no hacerse constar todas las circunstancias personales de los comparecientes, concretamente el D.N.I. o N.I.F. de

doña M. P. B y sus nueve hermanos, doña M., doña M., don A., doña M. C., doña. C., doña M. N., don P., don N. V. y doña J. E. M. B. conforme a lo dispuesto en el apartado letra e) del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, (...) en conexión con lo dispuesto en el artículo 21 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.”. Y en el mismo sentido, artículo 51 del Reglamento Hipotecario: “Las inscripciones extensas a que se refiere el artículo 9 de la Ley contendrán los requisitos especiales que para cada una de ellas determina este Reglamento, y se practicarán con sujeción a las reglas siguientes: (...)”. Y artículo 254.2 del citado texto legal: “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.”

Datos imprescindibles para poder inscribir a favor de los mismos el derecho de reversión con arreglo al 54 de la Ley de Expropiación Forzosa (...)

Tercero. Con la finalidad de subsanar los defectos señalados con anterioridad, la Corporación Insular presentó los siguientes documentos:

- Copia de la escritura pública de Poder para herencia otorgado por los hermanos doña M. M. B. y otros ante la Cónsul de España, número 1.526 de su protocolo, suscrita en la ciudad de Buenos Aires con fecha 27 de noviembre de 2002 (...)

- Copia Simple de la escritura pública de aceptación y adjudicación de la herencia de fecha 20 de enero de 2005, suscrita ante el Sr. Notario del Ilustre Colegio de las Islas Canarias, don Javier Martínez del Moral, número 101 de su protocolo (...)

Cuarto. A la vista de la documentación presentada con anterioridad, se recibió en este Cabildo con fecha 27 de junio de 2025 nueva calificación negativa (...), en la que se hace constar que «se debe suspender nuevamente la inscripción del documento por no hacerse constar todas las circunstancias personales de los otorgantes del documento, concretamente el D.N.I. o N.I.F. de los hermanos de doña M. P. B., en cuya representación actúa (...).

Sin perjuicio de lo anterior, como alternativa en su defecto, se podría inscribir el derecho de reversión a nombre de los titulares de la finca, don A. M. C. y doña J. B. R., debiéndose en ese caso aportar el N.I.F. de los mismos.”

A la vista de los antecedentes expuestos resulta de aplicación las siguientes

Consideraciones jurídicas,

Primera. Sobre la ausencia de los datos identificativos de los expropiados mediante N.I.F. o D.N.I., en relación con otros medios supletorios de identificación.

Esta Corporación Insular no comparte la interpretación del Registrador de la Propiedad de San Cristóbal de La Laguna n.º 2 en cuanto a los preceptos que sirven de base para denegar la inscripción de la parcela con referencia catastral 3281702CS7437N0001PA.

La redacción de los artículos que fundamenta la calificación del Registrador fue introducida por la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal que tenía 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 con el objetivo de impedir que se oculte la verdadera titularidad de los bienes. Dicha finalidad resulta inequívoca conforme a su exposición de motivos, cuyas 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 empleadas en las escrituras notariales relativas a actos y contratos sobre bienes inmuebles (...)'.

No obstante, una lectura precipitada de esta normativa puede dar lugar a exigencias desajustadas que poca o ninguna relación tiene con el auténtico espíritu y finalidad de la legislación referida (ex. artículo 3.1 del Código Civil), que no es otra que la Administración tributaria pueda disponer de un elemento identificativo preciso de todas las personas que realicen algún acto de trascendencia tributaria.

Hay que señalar que la Ley del Notariado (LN) contempla como medios supletorios de identificación los carnets o documentos de identidad con retrato y firma expedidas por las autoridades públicas cuyo objeto atiende a la identificación de las personas; entendiéndose que, con el pasaporte, se aporta un medio alternativo que acredita la identidad de la persona sin que se quebrante la finalidad que persigue la Ley 36/2006.

El artículo 23 de la LN señala que: '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: (...) 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 texto legal se completa en la descripción de los medios supletorios de identificación con el Reglamento'.

La descripción de los medios supletorios de identificación se completa a través del artículo 161 del Reglamento Notarial: 'Respecto de españoles la nacionalidad y su identidad se acreditarán por el pasaporte o el documento nacional de identidad. Respecto de los extranjeros residentes en territorio nacional, su nacionalidad e identidad se acreditará mediante pasaporte o permiso de residencia expedido por autoridad española'.

En ese sentido, el artículo 23 de la LN, 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. Pero del citado precepto no se deriva en ningún caso 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, pues lo que impone el artículo 23 LN es la identificación por conocimiento directo o medios supletorios, y el medio supletorio empleado en nuestro caso, ha sido el pasaporte de los comparecientes.

De conformidad con el artículo 18.2 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, 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. Además, el artículo 20.1 del mismo Real Decreto establece que para las personas físicas que carezcan de la nacionalidad española, el número de identificación 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.

Asimismo, el artículo 64. del R.D: 304/2014, de 5 de mayo, que aprueba el Reglamento de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo: '1. Se considerarán documentos fehacientes, a efectos de identificación formal, los siguientes: a) Para las personas físicas de nacionalidad española, el Documento Nacional de Identidad.

Para las personas físicas de nacionalidad extranjera, la Tarjeta de Residencia, la Tarjeta de Identidad de Extranjero, el Pasaporte o, en el caso de ciudadanos de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, el documento, carta o tarjeta oficial de identidad personal expedido por las autoridades de origen (...)'.

Es indudable que el pasaporte exhibido por los comparecientes en el otorgamiento de una escritura pública al Notario autorizante reúne los requisitos que para los medios

supletorios de identificación exige el artículo 23, párrafo segundo, letra c), de la LN, por lo que no puede negarse que el número de dicho pasaporte sirva para hacer constar en el Registro de la Propiedad la identidad de su titular.

A su vez, el Documento Nacional de Identidad ha de aportarse necesariamente al solicitar el pasaporte español y el número de aquél consta en éste como identificador personal –respectivamente, artículos 4.1 y 10.2.b) del Real Decreto 896/2003, de 11 de julio–, de suerte que a través del pasaporte se podrá conocer y acreditar siempre el número del Documento Nacional a los efectos de la identificación suficiente de su titular.

A mayor abundamiento, debemos citar la reciente Resolución de 16 de enero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, donde se reconoce el fin identificador de los pasaportes, admitiendo el permiso de circulación como medio supletorio de identificación: ‘(...) Ciertamente, como alega el recurrente, en otros ámbitos del Derecho, se admite expresamente la identificación mediante el permiso de conducción (...)’

Debe tenerse en cuenta que el permiso de conducción –según el formato vigente adaptado al Derecho comunitario– es un documento con fotografía y firma expedido por la Autoridad Pública que identifica a la persona del conductor y que nuestro ordenamiento, como alega el recurrente, lo admite expresamente (...) Por tanto, como medio de identificación, habiendo reconocido la jurisprudencia y doctrina dicha función identificatoria, aunque sea de forma subsidiaria, encaja el permiso de conducción en la hipótesis del artículo 23 de la Ley del Notariado, ya que es un medio supletorio de identificación como constató la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 6 de junio de 2006, sin rechazar su utilización. En Resolución anterior, de 26 de octubre de 2000, la Dirección General admite que el compareciente, en caso de falta de conocimiento por el notario, puede ser identificado no solo por su documento nacional de identidad sino también por cualquier otro documento oficial, de los establecidos para identificar a la persona.

En definitiva, los documentos de identificación tienen que ser oficiales, originales y de ese fin identificador, fundamentalmente el documento nacional de identidad y los pasaportes, pero caben como supletorios aquellos que cumplan los mismos requisitos, como en el supuesto presente el permiso de conducción, que contiene fotografía incorporada y firma (...)’

En este contexto, y a raíz del juicio de identidad realizado por el Notario don Javier Martínez del Moral a través de los pasaportes de los comparecientes incluidos en la escritura pública de aceptación y adjudicación de la herencia de fecha 20 de enero de 2005, en relación en el Poder para herencia otorgado ante la Cónsul de España en la ciudad de Buenos Aires, podemos concluir que el defecto observado en la calificación impugnada ha de ser revocado, toda vez que el número de pasaporte constituye un medio de identificación supletorio válido para la finalidad pretendida.

Segunda. En relación a la trascendencia tributaria en el ejercicio del derecho de reversión de los expropiados, en primer lugar, es preciso hacer referencia al inconveniente que plantea la relación del Registro de la Propiedad con el derecho de reversión que origina la expropiación. El artículo 54.5 de la Ley de Expropiación Forzosa (LEF) dispone que: ‘En las inscripciones en el Registro de la Propiedad del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles adquiridos por expropiación forzosa se hará constar el derecho preferente de los reversionistas frente a terceros posteriores adquirentes para recuperar el bien o derecho expropiados de acuerdo con lo dispuesto en este artículo y en el siguiente, sin cuya constancia registral el derecho de reversión no será oponible a los terceros adquirentes que hayan inscrito los títulos de sus respectivos derechos conforme a lo previsto en la Ley Hipotecaria’.

El Derecho de reversión es una figura que busca reparar la situación del expropiado, devolviéndole la propiedad y evitando que la reversión genere nuevas obligaciones tributarias adicionales a las ya existentes en la expropiación original.

Sobre el concepto jurídico indeterminado de trascendencia tributaria existe una abundante jurisprudencia administrativa del Tribunal Supremo (entre otras,

STS 16/03/2022; F.J.2.º, n.º Rec. 4850/2020), donde se sostiene lo siguiente: '(...) se trata de una cualidad de aquellos hechos o actos que pueden ser útiles a la Administración para averiguar si ciertas personas cumplen o no con la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos públicos de acuerdo con su capacidad económica, y poder, en caso contrario, actuar en consecuencia. (...)'

Y esta utilidad puede ser directa (cuando la información solicitada se refiere a hechos imponible, o sea, a actividades, titularidades, actos o hechos a los que la ley anuda el gravamen) o indirecta (cuando la información solicitada se refiere solo a datos colaterales, que pueden servir de indicio a la Administración para buscar después hechos imponible presuntamente no declarados o, sencillamente, para guiar después la labor inspectora que –no se olvide, no puede alcanzar absolutamente a todos los sujetos pasivos por ser ello materialmente imposible– hacia ciertas y determinadas personas'.

A la vista de la interpretación anterior, conforme a la normativa en materia de prevención del fraude fiscal, parece evidente que no procedería la aplicación indiscriminada del artículo 254.2 de la LH a casos que no se ajustan en el supuesto de hecho que contempla el citado precepto. Y es la que la constitución del derecho de reversión que protege a los expropiados, no genera trascendencia tributaria en cuanto a que no crea un nuevo hecho imponible sobre el Impuesto de la Renta de las Personas Físicas, sino que se considera una restitución a la situación anterior a la expropiación.

Y ello por cuanto la devolución de la propiedad no se considera una transmisión patrimonial a efectos tributarios, sino que se retrotrae la situación al momento previo al que se encontraban los expropiados; por lo que el supuesto quedaría fuera del ámbito del artículo 254.2 de la LH. En este sentido, debemos traer a colación lo establecido en la Consulta Vinculante de la DGT número n.º V2045/2014, respecto al ejercicio del derecho de reversión:

'(...) En el supuesto de una efectiva reversión de las fincas lo que se produce, según el criterio de la doctrina científica, es un supuesto de invalidez sucesiva sobrevenida a la expropiación, por desaparición del elemento esencial de la causa, cuyos efectos se producen ex nunc, de manera que no provoca una anulación de la expropiación, sino una mera cesación de sus efectos, una resolución de la misma, habilitándose tal resolución mediante una devolución recíproca de las prestaciones. Por lo tanto, mediante el ejercicio del derecho de reversión, se cumple una condición que reintegra al expropiado a la misma situación que tenía con anterioridad a la expropiación (...)'

A su vez, debemos recordar que el artículo 49 de la Ley de Expropiación Forzosa (LEF) de 16 de diciembre de 1.954, señala que el pago del precio estará exento de toda clase de gastos, impuesto, gravámenes o arbitrios del estado, provincia o municipio, incluso el de pagos al Estado.

En este sentido, conviene traer a colación la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 11 de noviembre de 2015 (Rec. N.º 2998/2013, F.J. 5):

'(...) Por lo que respecta a la adquisición por parte del Ayuntamiento, estaría sujeta al Impuesto sobre Transmisiones, pero exenta, ante el beneficio subjetivo que el art. 45. I A a) del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales otorga al Estado y a las Administraciones Públicas Territoriales. En cuanto a la compensación que recibe el propietario del inmueble ocupado con la atribución de aprovechamiento urbanístico en otra localización territorial, por constituir el justiprecio en especie que recibe el propietario del terreno afectado, como consecuencia de la expropiación, hay que considerarla también exenta en cuanto a la constituye la indemnización a que se refiere el art. 33 de la Constitución.

Conviene recordar que el art. 49 de la Ley de Expropiación forzosa declara libres todo tipo de gravámenes tributarios los justiprecios expropiatorios, lo que tiene sentido ya que la expropiación es la máxima limitación del derecho de propiedad en interés público (...)'

Por tanto, exigir el Impuesto de Transmisiones al expropiado, como pretende la Comunidad recurrente, supondría no cumplir íntegramente el mandato constitucional que prohíbe la privación de bienes y derechos sin la correspondiente indemnización (...)

Pues bien, los mismos argumentos de especialidad de la normativa de expropiación forzosa y en materia de tributaria son de aplicación igualmente al presente caso, en el que, según consta en el expediente, el proceso expropiatorio culminó con Acta de mutuo acuerdo de ocupación y justiprecio.

En el presente supuesto, la única trascendencia tributaria estriba en la constitución del derecho real de propiedad de los bienes expropiados por parte del Cabildo, como adquirente del derecho y el único sujeto obligado en su caso, al pago del impuesto de transmisiones patrimoniales, pero exento en virtud del art. 45.I A) del Real Decreto Legislativo de 24 de septiembre de 1993, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Se ha ponderado en otras ocasiones el principio de proporcionalidad en relación con la trascendencia tributaria, dejando patente su importancia pues sólo cabe extender la solicitud de datos para aquellos casos que sirvan al objeto de la norma, esto es, la aplicación estricta de los tributos.

La exigencia de aportación de los N.I.F. de todos los expropiados comparecientes, para el eventual ejercicio del derecho reversión adopta únicamente la consideración de resolución total o parcial de la entrega de terrenos que realizó en su día el expropiado, en virtud del procedimiento de expropiación forzosa, sin que pueda entenderse producido hecho imponible alguno. Cuestión ésta última que escapa a la finalidad pretendida por la norma, pues el derecho de reversión solo atiende al cumplimiento de prever como anotación preventiva la carga sobre el inmueble expropiado.

Por tanto, si el fin que se pretende perseguir es, efectivamente, el preservar la identificación y seguimiento del hecho imponible y, por consiguiente, evitar actuaciones indiciarias de blanqueo o fraude fiscal en el ámbito inmobiliario, bastaba con hacer constar la identificación de los comparecientes mediante sus pasaportes, al constar reconocido por la LH como medios supletorios y válidos para el reconocimiento de derechos inscribibles.

En definitiva, podemos concluir que el defecto observado en la calificación registral sobre la base, entre otros, del artículo 254.2 LH no se ajusta a la finalidad que persigue el legislador, por cuanto la omisión de los datos fiscales identificativos pueda llegar a suponer un impedimento para el ejercicio de las prerrogativas de protección del Patrimonio de la Corporación insular, sin obstruir en ningún caso, el seguimiento de las transmisiones sobre bienes inmuebles que haga la Administración Tributaria como consecuencia del eventual ejercicio del derecho de reversión por parte de los expropiados.

En virtud de lo expuesto, y de conformidad con lo preceptuado en los artículos 66 y 324 de la Ley Hipotecaria, solicito:

Primero. Rectificar la calificación negativa impugnada entendiendo que el defecto observado no se ajusta a Derecho, a los efectos de hacer constar que:

- Resulta acreditada la identidad de los comparecientes mediante pasaporte, teniendo en consideración el acto de legitimación y juicio de identidad que ha realizado el Notario don Javier Martínez del Moral a través de la escritura de aceptación y liquidación de herencias de fecha 20 de enero de 2005 y, por consiguiente.

- Admitir la inmatriculación de la parcela con referencia catastral a favor del Cabildo Insular de Tenerife, conforme se desprende de las Actas de Ocupación y Pago de fecha 30 de julio de 2004 y 20 de enero de 2005, en virtud de las cuales se indemnizó a los titulares de los derechos existentes sobre la parcela.

Segundo. En defecto de lo anterior, dar traslado del expediente a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en el inexcusable plazo de cinco (5) días contados desde el siguiente al que hubiera concluido el plazo para revertir la calificación

negativa, para que en su mérito y junto con la documentación que se acompaña, acuerde estimar el presente recurso gubernativo, y se proceda a la inscripción registral solicitada en favor del Cabildo Insular de Tenerife sobre la base de las consideraciones expuestas (...)».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su calificación el día 28 de julio de 2025, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3 del Código Civil; 3, 9, 21 y 254 de la Ley Hipotecaria; 23 de la Ley del Notariado; 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 51.9.^a del Reglamento Hipotecario; 156.5.^a del Reglamento Notarial; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de noviembre de 2012, 5 y 15 de octubre de 2015, 19 de julio de 2016 y 17 de septiembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de marzo de 2022, 12 de enero y 12 y 20 de septiembre de 2023, 6 de febrero de 2024 y 5 de marzo y 14 de mayo de 2025.

1. Se debate en el presente expediente si resulta necesaria la constancia en el acta de ocupación y pago de una expropiación forzosa del número de identificación fiscal o número de identificación de extranjero de todos los intervinientes como causahabientes de los expropiados, ya sea presentes o representados, en un supuesto en que la finca no consta inscrita, cuya inmatriculación se pretende, así como la consiguiente inscripción del derecho de reversión en favor de tales sucesores de los titulares expropiados. La cuestión se plantea respecto de diez de estos causahabientes, que son herederos acreditados de los titulares dominicales de la finca, hermanos entre sí, que constan identificados mediante su pasaporte sin resultar ni del acta ni en la documentación adicional aportada, su número de identificación fiscal o número de identificación de extranjero (exceptuando a tres de ellos, cuyo documento nacional de identidad y número de identificación fiscal sí se reflejó en una de estas escrituras aportadas).

2. La recurrente alega que el defecto se ha subsanado, tras una primera calificación defectuosa, mediante la aportación al Registro de la escritura de poder otorgada por los nueve hermanos en favor de la otra hermana, quien suscribe el acta de pago, así como una escritura de herencia en la que igualmente intervenían todos estos hermanos, dándose la circunstancia de que en ambas escrituras consta la identificación de todos ellos mediante sus respectivos pasaportes, a excepción del documento nacional de identidad/número de identificación fiscal de tres de ellos.

La recurrente fundamenta su escrito de recurso tanto en la labor identificadora del notario que autorizó las escrituras de poder y herencia aportadas, citando al respecto Resoluciones de este Centro Directivo que admitían incluso el permiso de conducir como medio identificador, concluyendo que si ya consta en estas escrituras la identificación por pasaporte no debiera resultar exigible la exhibición del número de identificación fiscal, y, en segundo lugar, en la ausencia trascendencia tributaria del acta de ocupación y pago más allá de la transmisión dominical en favor de la Administración expropiante.

3. El primer argumento esgrimido por la recurrente no puede ser estimado ya que no cabe confundir dos cuestiones que responden a objetivos bien distintos: una de ellas es la necesaria identificación de los intervinientes en un acto o contrato, y otra es la necesidad de reseñar un número de identificación fiscal o número de identificación de

extranjero en todo interviniente en un acto inscribible, cuestión ésta que responde exclusivamente a exigencias de carácter tributario.

La identificación de los intervinientes ante el notario, o ante la autoridad o funcionario actuante, puede tener lugar, entre otros medios, mediante la exhibición de su documento nacional de identidad, pasaporte, o incluso permiso de conducción, como bien dice la recurrente; pero además, siempre que el acto vaya a ser inscrito en el Registro de la Propiedad, porque tenga por objeto un inmueble o derecho real sobre el mismo, o porque tenga trascendencia tributaria, deberá acreditarse su número de identificación fiscal o número de identificación de extranjero.

El registrador en este caso no cuestiona la falta de identificación de los firmantes del acta de ocupación y pago, sino la ausencia de constancia de un número de identificación fiscal o número de identificación de extranjero de todos ellos. Por tanto, no procede pronunciarse acerca de la identificación de los intervinientes del acta, pues no es éste el defecto alegado por el registrador, al margen de que la cuestión no se debiera referirse a la identificación que el notario autorizante haya podido realizar en las escrituras de apoderamiento o partición hereditaria, sino en la identificación que debe realizarse en el seno del procedimiento expropiatorio, plasmando dichos documentos identificativos en el propio acta de ocupación y pago.

Centrando por tanto la cuestión en el único defecto alegado por el registrador, es decir, la ausencia de constancia de un número de identificación fiscal o número de identificación de extranjero en el documento inscribible, este Centro Directivo ya ha resuelto en otras ocasiones (Resolución de 14 de mayo de 2025, entre otras), la aplicación del artículo 254.2 de la Ley Hipotecaria a todo tipo de documentos, y no sólo a las escrituras notariales; en tal sentido el artículo 254.2 de la Ley Hipotecaria 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».

Por su parte, el artículo 18 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, establece que: «1. 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 trascendencia tributaria. 2. 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. 3. El cumplimiento de lo dispuesto en los apartados anteriores no exime de la obligación de disponer de otros códigos o claves de identificación adicionales según lo que establezca la normativa propia de cada tributo», y su artículo 19 establece, para los españoles que residen en el extranjero, que «los españoles que realicen o participen en operaciones de naturaleza o con trascendencia tributaria y no estén obligados a obtener el documento nacional de identidad por residir en el extranjero o por ser menores de 14 años, deberán obtener un número de identificación fiscal propio. Para ello, podrán solicitar el documento nacional de identidad con carácter voluntario o solicitar de la Administración tributaria la asignación de un número de identificación fiscal. Este último estará integrado por nueve caracteres con la siguiente composición: una letra inicial destinada a indicar la naturaleza de este número, que será la L para los españoles residentes en el extranjero y la K para los españoles que, residiendo en España, sean menores de 14 años; 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», y para los extranjeros, su artículo 20 dispone

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, y su normativa de desarrollo. A su vez, el artículo 29 de la Ley General Tributaria establece entre las obligaciones formales a cargo de los obligados tributarios, deudores o no del tributo, la obligación de solicitar y utilizar el número de identificación fiscal en sus relaciones de naturaleza o con trascendencia tributaria. Todos estos preceptos han de ponerse en relación con el artículo 21.1 de la Ley Hipotecaria, según el cual «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».

Del análisis conjunto de dichas normas, se concluye que el artículo 254.2 de la Ley Hipotecaria resulta aplicable, siempre que concorra alguno de los presupuestos que en él se contemplan, a cualquier documento inscribible en el Registro, y no solo a las escrituras notariales. Así se desprende del término «títulos» que emplea el precepto, el cual debe entenderse en sentido amplio, comprensivo de los documentos notariales judiciales, administrativos y, en determinados supuestos, privados; pues limitar la exigencia del número de identificación fiscal exclusivamente a las escrituras públicas supondría restringir notablemente el alcance del deber de colaboración de los registradores en la prevención del fraude fiscal. El hecho de que el apartado cuarto del precitado artículo se refiera a «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», no significa que el precepto se aplique únicamente a las escrituras públicas, sino que cuando el título inscribible sea efectivamente una escritura notarial, deberá rectificarse de conformidad con dicho párrafo.

Sobre esta materia, ha reiterado este Centro Directivo (cf. Resoluciones citadas en los «Vistos»), que la exigencia de hacer constar el número de identificación fiscal, o el número de identidad de extranjero 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 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, 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.

En el presente caso, concurre claramente el primero de los supuestos, al tratarse de la inscripción de una finca adquirida por expropiación por la administración expropiante y, al tiempo, de la inscripción del derecho de reversión en favor de los expropiados o de sus causahabientes, concurriendo una clara trascendencia tributaria como después veremos.

En cuanto a la inscripción del derecho de reversión, hay que recordar que la reforma de la Ley sobre expropiación forzosa, realizada por la disposición adicional quinta de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, dio nueva redacción a los artículos 54 y 55 de aquélla, inspirada por la idea de eliminar todo atisbo de cargas ocultas en el tráfico jurídico-inmobiliario, y es claro que la inscripción de este derecho se somete, también en su fase latente o expectante, al régimen registral de los principios hipotecarios comunes de oponibilidad y fe pública. El artículo 54.5 de la Ley sobre expropiación forzosa, establece que «en las inscripciones en el Registro de la Propiedad

del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles adquiridos por expropiación forzosa se hará constar el derecho preferente de los reversionistas frente a terceros posibles adquirentes para recuperar el bien o derecho expropiados de acuerdo con lo dispuesto en este artículo y en el siguiente», y añade a continuación la consecuencia de la omisión de dicha constancia registral: «sin cuya constancia registral el derecho de reversión no será oponible a los terceros adquirentes que hayan inscrito los títulos de sus respectivos derechos conforme a lo previsto en la Ley Hipotecaria». Por tanto se ha de reflejar expresamente el derecho preferente de adquisición de los reversionistas en la misma inscripción causada por el propio título expropiatorio, y en la propia acta de la inscripción, por lo que queda patente no sólo el régimen de la publicidad registral del derecho de reversión en su fase de latencia, sino también su naturaleza: no hay duda de que el derecho de reversión, incluso en estado latente, debe ser considerado como un derecho real, un «ius in re aliena» que grava o constriñe el dominio del adquirente de la finca expropiada, que es oponible frente a terceros, y susceptible de tráfico autónomo, sin que pueda considerarse simplemente como una simple causa de ineficacia latente de la titularidad adquirida por la expropiación.

En la fase de latencia, este derecho de reversión nace en el mismo momento en que la expropiación se perfecciona y, desde el momento en que se inscribe, debe reunir todas las circunstancias exigibles para su inscripción y, por tanto, resulta exigible la constancia en el acta de ocupación y pago del número de identificación fiscal o número de identificación de extranjero de todos los expropiados-reversionistas, o de sus causahabientes.

4. En cuanto a la segunda línea argumental de la recurrente, concretamente la falta de trascendencia tributaria de la expropiación forzosa, al defender que la única trascendencia tributaria se da en la transmisión del inmueble en favor de la Administración expropiante, la cual estaría sujeta pero exenta del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, también debe ser objeto de una reflexión más profunda: esta Dirección General ya ha establecido que es exigible el número de identificación fiscal en diversos casos como extinciones de comunidad, en cuanto al comunero a quien no se le adjudica la finca en una disolución de comunidad (vid. Resolución de 19 de julio de 2016), o al heredero a quien no se adjudica la finca a inscribir, en una protocolización judicial de un cuaderno particional (vid. Resolución de 14 de mayo de 2025), pues como afirmó la Resolución de 15 de octubre de 2015, «la obligación de consignación del NIE no está limitada al hecho de adquirir o transmitir un bien inmueble, sino que se extiende a todos los supuestos de participación en una relación jurídica con trascendencia tributaria lo que evidentemente ocurre en el presente supuesto. Si el legislador hubiera querido limitar tal obligación, al menos en el ámbito del Registro de la Propiedad, a los supuestos de transmisión o adquisición de derechos sobre bienes inmuebles lo hubiera hecho así dando al artículo 254 de la Ley Hipotecaria una redacción distinta de la que figura en los demás textos legales citados, como sería el caso de los notarios cuyo campo de actuación no está limitado al ámbito inmobiliario»; también se ha establecido por este Centro Directivo que el número de identificación fiscal es exigible respecto de un heredero que interviene en la escritura aunque no se adjudique ningún inmueble en la partición de la herencia (vid. Resolución de 17 de septiembre de 2018) e incluso en un supuesto en que solo se adjudica un bien inscribible en el Registro al cónyuge viudo, mientras que las dos herederas no reciben ningún bien en España, se ha entendido por esta Dirección General que es exigible la constancia en la escritura del número de identificación fiscal también de dichas herederas para poder practicar la inscripción (vid. Resolución de 12 de enero de 2023), o incluso al representante voluntario del adquirente de un inmueble. En igual sentido, la Resolución de 2 de marzo de 2022 de este Centro Directivo consideró exigible la constancia del número de identificación fiscal del vendedor extranjero declarado en rebeldía y cuya voluntad fue suplida por resolución judicial.

En consecuencia, si dicha exigencia es aplicable a quienes no se adjudican bienes inmuebles, con mayor razón debe predicarse respecto de quienes, como en el presente caso, van a ser titulares de un derecho real inscribible como es el derecho de reversión.

Debe además reconocerse que tal exigencia tampoco resulta desproporcionada ni imposible a la luz de la normativa vigente, pues conforme a lo dispuesto en los artículos antes citados 19 y 20 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, las personas físicas de nacionalidad española que no tengan documento nacional de identidad por residir en el extranjero, y las 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 y, 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.

La conclusión que se desprende de las resoluciones citadas es que el concepto de «trascendencia tributaria» seguramente es bastante más amplio que la concreta sujeción de la transmisión inmobiliaria cuya inscripción se pretende a los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y/o de Sucesiones y Donaciones y, en este caso, más amplia que la sujeción de la adquisición de la finca por el Cabildo al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y la correlativa exención en favor de la Corporación insular expropiante: la adquisición del derecho de reversión así como el cobro del justiprecio por los expropiados o sus causahabientes generará una ganancia o pérdida patrimonial con sus correlativa consecuencia tributaria, por lo que, dado el deber de colaboración de los registradores de la Propiedad con la Hacienda Pública para evitar cualquier tipo de fraude en el circuito inmobiliario, se impone la constancia del número de identificación fiscal o número de identificación de extranjero en la inscripción. Como sostuvo la Dirección General de Tributos, en su Consulta V2499-09, de 11 de noviembre de 2009, al plantearse el alcance del concepto de trascendencia tributaria, a los efectos de la obligación de obtención del número de identificación fiscal, el número puede exigirse «en cuanto sirva o tenga eficacia en la aplicación de los tributos», precisando que esa utilidad fiscal puede ser potencial, indirecta o hipotética.

Por lo tanto, a la luz de esta doctrina, el presente recurso no puede prosperar.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación recurrida.

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, 22 de octubre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.