III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

23225 *Resolución de 22 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Molina de Aragón-Cifuentes, por la que se suspende la inscripción de un acta de reorganización de la propiedad en virtud de expediente de concentración parcelaria.*

En el recurso interpuesto por don S. L. T., delegado provincial de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural en Guadalajara, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Molina de Aragón-Cifuentes, doña María Guerrero de la Fuente, por la que se suspende la inscripción de un acta de reorganización de la propiedad en virtud de expediente de concentración parcelaria.

Hechos

I

El día 12 de febrero de 2026, la Consejería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha presentó en el Registro de la Propiedad de Molina de Aragón-Cifuentes ocho copias parciales del acta de protocolización del acta de rectificación de la reorganización de la propiedad de la concentración parcelaria de la Zona de Huertahernando autorizada el día 12 de junio de 2025 don Manuel Tejuca González, notario de Cifuentes, con el número 185 de protocolo, por la que se protocolizaba el acta citada y por la que se adjudicaban ocho fincas a diversos propietarios.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Molina de Aragón-Cifuentes, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento reseñado, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho.

Antecedentes de hecho

I) Presentado en el Registro el documento arriba reseñado, se solicita la inscripción del mismo.

Fundamentos de Derecho

I) Esta nota de calificación se extiende por la Registradora de esta Oficina, competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación prevista por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento y dentro del plazo legal de quince días hábiles a que se refiere el precepto legal citado.

cve: BOE-A-2026-23225
Verificable en https://www.boe.es

II) En cuanto al fondo de la cuestión:

– parcela 5 del polígono 501, no consta el Número de identificación Fiscal, tal y como exige el artículo 254 de la Ley Hipotecaria.

– parcela 9 del polígono 512, no queda identificada la servidumbre cuya inmatriculación se solicita por no quedar debidamente identificado el predio dominante ni la anchura de la misma, siendo la referencia al artículo 566 del Código Civil insuficiente a efectos del principio de especialidad registral.

Con arreglo a lo anterior, la Registradora que suscribe ha resuelto suspender parcialmente el despacho del citado documento, quedado inscritas las siguientes fincas: (…)

Contra la presente calificación puede: (…)

La registradora Fdo: María Guerrero de la Fuente Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Guerrero de la Fuente registrador/a titular de Molina de Aragón-Cifuentes a día diez de marzo del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, don S. L. T., delegado provincial de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural en Guadalajara, interpuso recurso el día 5 de mayo de 2026 en virtud de escrito en el que, resumidamente, señalaba lo siguiente:

«Primero. Aplicación de normativa específica: Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el texto de la Ley de reforma y desarrollo agrario. Los títulos cuya inscripción en el Registro de la Propiedad de Cifuentes se pretende surgen como consecuencia de la reordenación de la propiedad en el proceso de Concentración Parcelaria de carácter privado de la zona de Huerta Hernando (Guadalajara), por lo que resultan de aplicación las normas específicas del Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el texto de la Ley de reforma y desarrollo agrario.

En este sentido el artículo 235 del citado Decreto 118/1973 dispone que:

Las fincas y derechos reales resultantes de la nueva ordenación de la propiedad, serán inexcusablemente inscritos de acuerdo con las normas siguientes:

Primera. Todas las fincas de reemplazo serán inscritas sin hacerse referencia, salvo los casos determinados en la presente Ley, especialmente por el art. 193, a las parcelas de procedencia en cuya equivalencia se adjudican, aun cuando estas parcelas aparezcan inscritas a nombre de personas distintas de aquellas con quienes a título de dueño se entendió el procedimiento de concentración. En la misma inscripción se harán constar las cargas y situaciones jurídicas inscribibles acreditadas o constituidas en el expediente y, que, por afectar a la finca, de que se trate, se hayan consignado en el título relativo a la misma. Estas inscripciones no surtirán efecto respecto de terceros hasta transcurridos 90 días naturales a contar desde el siguiente al en que se extendió el asiento de inscripción en el que se hará constar esta circunstancia.

Segunda. Los posteriores actos y contratos de trascendencia real que tengan por objeto fincas de reemplazo o derechos reales constituidos sobre las mismas se inscribirán igualmente, de modo inexcusable, en el Registro de la Propiedad.

No podrán ser admitidos en los Juzgados, Tribunales y Organismos administrativos los documentos en que consten dichos actos o contratos si no hubiesen sido previamente inscritos, cuando el objeto de la presentación sea el ejercicio de derechos o la defensa del titular según los mismos.

Para que puedan ser inscritos los documentos por los que se transfiera, total o parcialmente el dominio de una finca de reemplazo es preciso que a los mismos se acompañe la cédula parcelaria catastral correspondiente, cuyos datos deberán hacerse constar en dichos documentos y en la inscripción a que den lugar. También deberá

cve: BOE-A-2026-23225
Verificable en https://www.boe.es

acompañarse y unirse a los nuevos títulos de dominio el plano de la finca que se incorporó al título de concentración o, en su caso, copia de dicho plano, autorizada por el Notario o por el Instituto.

Tercera. Los Registradores de la Propiedad practicarán los asientos primeros de las fincas de reemplazo y de las situaciones jurídicas y derechos reales que afecten a la misma y hayan quedado determinados o constituidos en el expediente de concentración, conforme a las normas establecidas en la presente Ley, sin que puedan denegar o, suspender la inscripción por defectos distintos de la incompetencia de los órganos, de la inadecuación de la clase del procedimiento, de la inobservancia de formalidades extrínsecas del documento presentado o de los obstáculos que surjan del Registro, distintos de los asientos de las antiguas parcelas.

El Instituto tendrá personalidad para recurrir gubernativamente contra la calificación registral por los trámites establecidos en la Ley Hipotecaria y en su Reglamento.

En cuanto a los posteriores títulos relativos a dichas fincas o derechos, el Registrador ejercerá su función calificadora según las reglas ordinarias.

Segundo. Denegación de la inscripción relativa a parcela 5 del polígono 501, por no constar el Número de Identificación Fiscal, tal y como exige el artículo 254 de la Ley Hipotecaria. Esta parte no está conforme con la decisión del Registrador de la Propiedad de Cifuentes, en tanto a que la referencia en el título del Pasaporte de la titular es conforme a derecho, dado que la misma, en el momento del otorgamiento del título era vecina de Weinheim (Alemania). Según el citado artículo 254 de la Ley Hipotecaria: (…)

2. No se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de títulos relativos 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. (…)

Que no obstante la literalidad del precepto, dicha norma debe ser aplicada de manera sistemática, con arreglo a los principios de jerarquía normativa, especialidad y norma posterior, con lo preceptuado en el resto del ordenamiento jurídico, en particular con la normativa específica que regula el Documento Nacional de Identidad (DNI), la cual tiene naturaleza de legislación orgánica:

– Ley Orgánica 4/2015, de 30 de marzo, de protección de la seguridad ciudadana, principalmente:

Artículo 9. Obligaciones y derechos del titular del Documento Nacional de Identidad.

1. El Documento Nacional de Identidad es obligatorio a partir de los catorce años. Dicho documento es personal e intransferible, debiendo su titular mantenerlo en vigor y conservarlo y custodiarlo con la debida diligencia. No podrá ser privado del mismo, ni siquiera temporalmente, sino en los supuestos en que, conforme a lo previsto por la ley, haya de ser sustituido por otro documento.

Artículo 11. Pasaporte de ciudadanos españoles.

1. El pasaporte español es un documento público, personal, individual e intransferible que, salvo prueba en contrario, acredita la identidad y nacionalidad de los

cve: BOE-A-2026-23225
Verificable en https://www.boe.es

ciudadanos españoles fuera de España, y dentro del territorio nacional, las mismas circunstancias de los españoles no residentes.

– Real Decreto 255/2025, de 1 de abril, por el que se regula el Documento Nacional de Identidad, dictado en desarrollo de la legislación orgánica antes citada (disposición final cuarta Ley Orgánica 4/2015), principalmente:

Artículo 2. Naturaleza y funciones.

1. El Documento Nacional de Identidad es un documento personal e intransferible emitido por el Ministerio del Interior, a través de la Dirección General de la Policía, que goza de la protección que a los documentos públicos y oficiales otorgan las leyes.

2. A cada Documento Nacional de Identidad se le asignará un número personal que tendrá la consideración de identificador numérico personal de carácter general.

3. El Documento Nacional de Identidad consiste en una tarjeta inteligente certificada que permite a la ciudadanía la identificación física mediante la exhibición del documento y la identificación digital, por un procedimiento seguro a través de un dispositivo móvil para acreditar electrónicamente la identidad de las personas, ya sea de manera presencial o remota.

Artículo 3. Fines.

1. El Documento Nacional de Identidad es el único documento con suficiente valor por sí solo para la acreditación, a todos los efectos, de la identidad y los datos personales de su titular. Permite la identificación electrónica de su titular, así como la firma electrónica de documentos, en los términos previstos en la legislación específica. (…)

Artículo 4. Derechos y obligaciones.

1. Todas las personas con nacionalidad española tienen derecho a que se les expida el Documento Nacional de Identidad.
2. Su obtención es obligatoria para las personas mayores de catorce años residentes en España y para las de igual edad que, residiendo en el extranjero, se trasladen a España por tiempo no inferior a seis meses. (…)

En consecuencia, están obligados a obtener el DNI, los españoles mayores de 14 años residentes en España, pero también los españoles que residan en el extranjero y permanezcan en España más de seis meses, por lo que, en caso de no residir en España durante ese período, la obligatoriedad cede y es precisamente el pasaporte el documento que acredita la identidad y nacionalidad.

Tercero. Denegación de la inscripción relativa a parcela 9 del polígono 512, por no quedar identificada la servidumbre cuya inmatriculación se solicita por no quedar debidamente identificado el predio dominante ni la anchura de la misma, siendo la referencia al artículo 566 del Código Civil insuficiente a efectos del principio de especialidad registral. Esta parte tampoco está conforme con la decisión del Registrador de la Propiedad de Cifuentes, por los siguientes motivos:

1. En la elaboración de las escrituras o títulos de propiedad resultantes de procedimientos de concentración parcelaria, en aquellos que figuran fincas gravadas con servidumbres de paso a favor de una o varias zonas excluidas, en ninguna de ellas se indica el número de parcela o referencia catastral del predio dominante, ni la anchura exacta de la servidumbre de paso. En la práctica administrativa de esta Delegación Provincial, el párrafo utilizado que describe estas servidumbres de paso en todas las concentraciones parcelarias es el siguiente: “Esta finca está gravada con una servidumbre de paso permanente a favor de la zona excluida (sp-x), con la anchura que

cve: BOE-A-2026-23225
Verificable en https://www.boe.es

deberá bastar a las necesidades del predio dominante, de conformidad con el artículo 566 del Código Civil y que está reflejada en el plano que acompaña el presente título". Y hasta ahora este proceder no había dado nunca lugar a motivo de rechazo en su inscripción por ningún registrador de la propiedad.

A mayor abundamiento, en la propia concentración parcelaria de carácter privado de Huertahernando, de los 44 títulos de propiedad que presentan una o varias servidumbres de paso a favor de zonas excluidas (hojas n.º 2, 3, 15, 21, 22, 25, 27, 49, 53, 54, 60, 69, 71, 75, 90, 92, 93, 94, 95, 110, 112, 121, 125, 133, 142, 217, 222, 223, 228, 236, 237, 248, 252, 256, 323, 331, 396, 406, 424, 443, 445, 453, 454 y 489) el propio Registrador de la Propiedad de Cifuentes únicamente ha denegado la inscripción de la hoja n.º 396 (…)».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 13 de mayo de 2026, en el que señalaba que «a la vista de las alegaciones presentadas por el recurre [sic] tiene a bien allanarse a la pretensión del recurrente en cuanto a la parcela 9 del polígono 512 de la zona de Huertahernando. En relación con la pretensión del recurrente relativa a la parcela 5 del polígono 501, la Registradora que suscribe tiene a bien mantener la nota de calificación recurrida», 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; 29 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; 23 de la Ley del Notariado; 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, 14 de mayo y 22 de octubre de 2025.

1. Se debate en el presente expediente si resulta necesaria la constancia en el acta de reorganización de la propiedad de un expediente de concentración parcelaria del número de identificación fiscal o número de identificación de extranjero de los intervinientes. La cuestión se plantea de uno de los adjudicatarios, que consta identificado 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.

La registradora señala dos defectos, uno de los cuales se allana según resulta del informe y el otro suspende la inscripción por no constar el número de identificación fiscal, tal y como exige el artículo 254 de la Ley Hipotecaria.

El recurrente se opone alegando que según normativa aplicable están obligados a obtener el documento nacional de identidad los españoles mayores de 14 años residentes en España, pero también los españoles que residan en el extranjero y permanezcan en España más de seis meses, por lo que, en caso de no residir en España durante ese período, la obligatoriedad cede y es precisamente el pasaporte el documento que acredita la identidad y nacionalidad.

2. En relación a uno de los argumentos que esgrime el recurrente no puede admitirse, 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

cve: BOE-A-2026-23225
Verificable en https://www.boe.es

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 el 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.

La registradora en este caso no cuestiona la falta de identificación de uno de los intervinientes del acta de reorganización de la propiedad, sino la ausencia de constancia de un número de identificación fiscal o número de identificación de extranjero del mismo. Por tanto, no procede pronunciarse acerca de la identificación de los intervinientes del acta, pues no es éste el defecto alegado por la registradora.

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 (cfr. 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

cve: BOE-A-2026-23225
Verificable en https://www.boe.es

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 concurra 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 transcendencia tributaria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación en los términos expuestos anteriormente.

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 julio de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.

cve: BOE-A-2026-23225
Verificable en https://www.boe.es