



www.civil-mercantil.com

RESOLUCIÓN de 13 de diciembre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Aspe a inscribir una escritura de constitución de servidumbre.

(BOE de 23 de enero de 2015)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Servidumbre de paso. Escritura de constitución. Obligatoriedad de la constancia de los NIF de los propietarios de los predios sirviente y dominante y de sus representantes. Tratándose 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 de un acto o contrato distinto pero con transcendencia tributaria, en cualquiera de tales casos, la obligación de acreditación y constancia de los respectivos números de identificación fiscal se extiende tanto a los comparecientes como a las personas o entidades en cuya representación actúen, con independencia de que su posición contractual sea la de transmitentes o constituyentes del respectivo derecho real o como adquirentes del mismo. Esta exigencia trata de combatir el 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.

PRECEPTOS:

Ley de 28 de mayo de 1862 (Notariado), arts. 23 y 24.
Ley Hipotecaria de 1946, arts. 19 bis, 21, 254.2 y.4, 322 y ss.
Decreto de 2 de junio de 1944 (Rgto. Notarial), art. 156.5.
RD 1065/2007 (Rgto. de gestión e inspección tributaria), art. 20.1.

En el recurso interpuesto por doña C. M. N. N., en nombre y representación de doña C. C., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Aspe, don Carlos Jover López, a inscribir una escritura de constitución de servidumbre.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Novelda, don Mario Signes Pascual, el día 16 de julio de 2014, se constituye una servidumbre de paso sobre determinado inmueble. Como apoderada de la propietaria del predio dominante comparece al otorgamiento una persona física, de nacionalidad francesa, que es identificada únicamente por su pasaporte, con la circunstancia de que en la escritura de poder exhibida, autorizada por el cónsul general de España en Marsella, consta sólo el número de identidad de extranjero (NIE) de la representada, también de nacionalidad francesa.

II



www.civil-mercantil.com

El día 1 de agosto de 2014 se presentó en el Registro de la Propiedad de Aspe copia autorizada de dicha escritura y el día 21 de agosto de 2014 fue objeto de calificación negativa emitida por el registrador, don Carlos Jover López, que, a continuación, se transcribe en lo pertinente: «(...) Hechos: (...) Se considera no inscribible lo relacionado a continuación en base a los siguientes: Argumentos y fundamentos de Derecho: Se suspende la inscripción del precedente documento ya que, de conformidad con lo que establece el art. 254.2 de la Ley Hipotecaria, es necesario que conste en el mismo el número de identificación fiscal de la compareciente B. P., esposa G., quien actúa en representación de C. C., esposa P., como parte constituyente de la servidumbre de paso. Por todo ello, en aplicación de los art. 19-bis y 322 de la Ley Hipotecaria, acuerdo suspender la inscripción del documento. Contra esta decisión (...) Aspe, a veintiuno de agosto de dos mil catorce El registrador (firma ilegible) Fdo: don Carlos Jover López».

La calificación fue notificada al presentante el día 1 de septiembre de 2014.

III

El día 30 de septiembre de 2014, doña C. M. N. N., en nombre y representación de doña C. C., interpuso recurso contra la anterior calificación, mediante escrito que causó entrada en el citado Registro de la Propiedad el día 2 de octubre de 2014, con las siguientes alegaciones: «Que si bien es cierto que, como alega el Registrador para suspender la inscripción, el artículo 245.2 (sic) de la Ley Hipotecaria establece, con carácter general, que resulta necesario que conste el N.I.E. de los comparecientes, si se trata de personas extranjeras, en el documento a escribir, no cabe obviar que tal exigencia tiene como finalidad el prevenir y combatir el fraude fiscal en el sector inmobiliario, tal y como consta en la Exposición de Motivos de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, que modificó el artículo 245 (sic) de la Ley Hipotecaria, adicionando los párrafos 2, 3 y 4. En el presente supuesto, y a la vista de dicha finalidad, resaltada por la doctrina, resulta procedente exceptuar de la exigencia del N.I.E. a la compareciente, Doña B. P., esposa G., cuya comparecencia para aceptar servidumbre de paso en nombre y representación de su madre y otorgante, Doña C. C., esposa P., propietaria de la finca dominante y con NIE (...), según consta en la escritura de referencia y conforme al poder otorgado a tal fin ante el Cónsul general de España en Marsella, no tiene trascendencia fiscal y no obedece a interés económico propio alguno. Al respecto, señalar que el Notario autorizante de la escritura de constitución de servidumbre, cuya inscripción se deniega por el Registrador al considerar defectuoso el documento presentado por no constar el NIE de la compareciente, no exigió la presentación de dicho documento a Doña B. P., esposa G., al tratarse de un tipo de comparecencia sin trascendencia fiscal y constando, además, el N.I.E. de la constituyente de la servidumbre y titular del predio dominante Doña C. C., esposa P., bastando para la identificación de la hija compareciente en nombre de la madre, la aportación de documento legal vigente. Resulta preciso destacar, además, por cuanto constituye un referente fiscal esencial en el presente caso, que se ha satisfecho el correspondiente impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (...). Por todo lo anteriormente expuesto, entendemos que la falta de constancia de número de identificación fiscal (NIF o NIE, si se trata de extranjeros) de Doña B. P., esposa G., cuya comparecencia es intrascendente a efectos fiscales, no constituye motivo que impida la inscripción de la escritura de constitución de servidumbre, resultando desproporcionado que la falta de dicho requisito en la persona que comparece en representación de una de las partes constituyentes de la servidumbre, que ha satisfecho el correspondiente impuesto, impida el derecho de ambas partes a inscribir la servidumbre de paso en el Registro de la Propiedad, motivo por el cual entendemos procedente la estimación de la presente impugnación. Por su interés, en este sentido expuesto



www.civil-mercantil.com

en cuanto a la finalidad de la Ley, se invoca la Resolución de fecha 13 de diciembre de 2010 de esta Dirección General de Registros y Notariado, copia de la cual se acompaña al presente escrito».

IV

Mediante escrito de fecha 20 de octubre de 2014, el registrador de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo. En dicho informe manifiesta que se dio traslado del recurso al notario autorizante, sin que se haya recibido alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 23 y 24 de la Ley del Notariado; 19 bis, 21, 254.2 y 4, 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal; 156.5 del Reglamento Notarial; 20.1 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 y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de diciembre de 2007, 5 de marzo y 13 de diciembre de 2010, 29 de julio y 12 de noviembre de 2011, 18 de enero y 13 de marzo de 2012, 17 de abril y 11 de noviembre de 2013 y 7 de enero y 28 de julio de 2014.

1. En el presente recurso se plantea únicamente si en una escritura de constitución de servidumbre de paso sobre determinada finca es suficiente que conste el número de identificación fiscal de las propietarias de los predios sirviente y dominante o si, además, debe figurar el de la persona física que comparece como apoderada de ésta.

2. Según el artículo 254.2 de la Ley Hipotecaria, adicionado por Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas de prevención del fraude fiscal, «no se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de títulos relativos a actos o contratos por los que se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, o a cualesquiera otros con trascendencia tributaria, cuando no consten en aquellos todos los números de identificación fiscal de los comparecientes y, en su caso, de las personas o entidades en cuya representación actúen».

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

En el mismo sentido, el artículo 23 de la Ley del Notariado conforme al cual «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



CEF.-

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

en la escritura». En los mismos términos se pronuncia el artículo 156.5 del Reglamento Notarial.

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. Y en cualquiera de tales casos la obligación de acreditación y constancia de los respectivos números de identificación fiscal se extienden tanto a los comparecientes y a las personas o entidades en cuya representación actúen, con independencia de que su posición contractual sea la de transmitentes o constituyentes del respectivo derecho real o como adquirentes del mismo.

Por ello, no puede acogerse favorablemente el argumento de la recurrente según el cual la única obligación de constancia y acreditación del número de identificación fiscal (el número de identidad de extranjero, al tratarse de persona que carece de la nacionalidad española —cfr. el artículo 20.1 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio—) es la predicable respecto de la representada, como propietaria del predio dominante, pues dicha obligación según se ha expresado es claramente extensible también a quien comparece al otorgamiento como representante y así lo ha expresado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. las Resoluciones de 5 de marzo de 2010 y 7 de enero y 28 de julio de 2014, entre otras).

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

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

Madrid, 13 de diciembre de 2014. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.