

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

10044 *Resolución de 9 de abril de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Fuengirola n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de disolución y liquidación conyugal.*

En el recurso interpuesto por doña M. P. M. G., abogada, en nombre y representación de don M. M. C. y doña L. M. G., contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Fuengirola número 1, doña María Virginia Salto Pérez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de disolución y liquidación conyugal.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 23 de diciembre de 2022 por el notario de Fuengirola, don Pablo Pol Seijas, se otorgaba disolución y liquidación de la sociedad conyugal respecto de un apartamento entre don M. M. C. y doña L. M. G., que habían sido divorciados en virtud de sentencia de fecha 6 de mayo de 2013 dictada por el Tribunal de Primera Instancia número 17 de la Cámara de la República y Cantón de Ginebra (Suiza) con auto de *exequatur* del Juzgado de Primera Instancia de Fuengirola de fecha 31 de marzo de 2021.

En el convenio aprobado por la sentencia, don M. M. C. cedía sus derechos en el apartamento a doña L. M. G., y doña L. M. G. cedía sus derechos en las acciones de una sociedad a don M. M. C. Ahora, en la escritura, al estar gravada la finca con una hipoteca con saldo vivo, doña L. M. G. se adjudicaba la finca y asumía el saldo pendiente de la hipoteca, liberando a don M. M. C. de la misma pendiente del consentimiento del acreedor.

En la escritura advertía el notario autorizante de las reservas y advertencias legales y fiscales y de la afección del bien al pago del Impuesto correspondiente, de la presentación de la escritura para la liquidación del impuesto respectivo, y «que de acuerdo con lo previsto en la legislación reguladora de las haciendas locales, el sujeto pasivo debe presentar la declaración de impuesto sobre el incremento de valor de los bienes de naturaleza urbana (antigua plusvalía), en el plazo de treinta días hábiles a contar desde la fecha en que se produzca el devengo del impuesto». Advertía, igualmente, de las responsabilidades en que podrían incurrir los interesados en caso de no efectuar dichas presentaciones de acuerdo con la legislación fiscal. No se hacía referencia a la no sujeción.

Interesa a los efectos de este expediente lo siguiente: que don M. M. C. era de nacionalidad española y no residente en España, con domicilio en Ginebra (Suiza), y estaba acreditado con pasaporte vigente.

II

Presentada el día 25 de octubre de 2024 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Fuengirola número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada n.º: 7734 del año: 2024
Asiento n.º: 2127 Diario: 2024

Presentado el 25/10/2024 a las 14:50:00
Presentante: M. G., M. P.
Interesados: M. M. C., L. M. G., L. M. G.
Naturaleza: Escritura Pública
Objeto: liquidación sociedad conyugal
N.º Protocolo: 549/2022 de 23/12/2022
Notario: Pablo Pol Seijas, Fuengirola

En relación al documento arriba reseñado, se han observado los siguientes defectos u omisiones, que impiden la práctica de las operaciones solicitadas y que deberán subsanarse dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación acompañando la presente nota al documento subsanado.

Documentación aportada: a) Modelos C-10 y 600, justificantes de la liquidación del impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Hechos:

En la fecha antes indicada se presenta en este Registro de la Propiedad a mi cargo copia autorizada, en soporte papel, de la citada escritura de “disolución y liquidación de sociedad conyugal”, por la que don M. M. C. y doña L. M. G., liquidan la sociedad conyugal, disuelta por divorcio, conviniendo en adjudicar el pleno dominio de la finca registral número 57.641 del Registro de la Propiedad de Fuengirola Número Uno, a la Señora M. G., quien, a su vez, asume la deuda derivada del préstamo garantizado con hipoteca que grava la finca.

1.º No consta acreditada la presentación, autoliquidación, declaración o pago del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales a efectos de poder levantar el cierre registral y permitir la inscripción del documento, conforme establece al art. 254 de la Ley Hipotecaria.

2.º No consta el Número de Identificación Fiscal (N.I.F) de don M. M. C.

3.º Comparece al acto de otorgamiento doña M. P. M. G., quien interviene, en nombre y representación, como apoderada de don M. M. C., en virtud del poder conferido en escritura autorizada por el Cónsul General de España en Ginebra (Suiza), don Juan Pablo de Laiglesia y González de Peredo, el veinticinco de mayo de dos mil dieciocho, bajo el número doscientos veinte de protocolo; y, asimismo, en nombre y representación, como apoderada, de doña L. M. G., en virtud de escritura de poder conferido ante el Notario que fue de Fuengirola, don Carlos Bianchi Ruiz del Portal, el dos de agosto de dos mil diecisiete, bajo el número mil seiscientos cuarenta y siete de su protocolo. Formula el Notario autorizante el juicio de suficiencia de las facultades representativas acreditadas. Ello, no obstante, no se hace constar, respecto del referido juicio de suficiencia, la posibilidad de salvar el autocontrato o el conflicto de intereses, (lo que resulta así exigido en defensa de los intereses de los representados que pueden sufrir perjuicios en los actos en que el representante tiene que defender intereses contrapuestos). Faltando tal concreción, no puede estimarse correctamente formulado el juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas del apoderado.

Fundamentos de Derecho:

Generales:

– Art.º 18 de la Ley Hipotecaria, por cuanto “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro...”

– Art.º 98 del Reglamento Hipotecario; “El Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos. Del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad.”

Específicos:

Por lo que se refiere al defecto señalado bajo el número uno de los Hechos: Artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria: “El Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, sin que se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración, del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo”. Artículo 110 Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo: “1. Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante el ayuntamiento correspondiente la declaración que determine la ordenanza respectiva, conteniendo los elementos de la relación tributaria imprescindibles para practicar la liquidación procedente. 2. Dicha declaración deberá ser presentada en los siguientes plazos, a contar desde la fecha en que se produzca el devengo del impuesto: a) Cuando se trate de actos ínter vivos, el plazo será de treinta días hábiles. b) Cuando se trate de actos por causa de muerte, el plazo será de seis meses prorrogables hasta un año a solicitud del sujeto pasivo. 3. A la declaración se acompañará el documento en el que consten los actos o contratos que originan la imposición... 6. Con independencia de lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo, están igualmente obligados a comunicar al ayuntamiento la realización del hecho imponible en los mismos plazos que los sujetos pasivos: a) En los supuestos contemplados en el párrafo a) del artículo 106 de esta ley, siempre que se hayan producido por negocio jurídico entre vivos, el donante o la persona que constituya o transmita el derecho real de que se trate. b) En los supuestos contemplados en el párrafo b) de dicho artículo, el adquirente o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate”.

Por lo que se refiere al defecto señalado bajo el número dos de los Hechos: Art º 254 de la Ley Hipotecaria, modificado por la Ley 36/2006 de Medidas para la prevención del Fraude Fiscal. “...2. No se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de títulos relativos a actos o contratos por los que se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, o a cualesquiera otros con trascendencia tributaria, cuando no consten en aquellos todos los números de identificación fiscal de los comparecientes y, en su caso, de las personas o entidades en cuya representación actúen... 4. Las escrituras a las que se refieren los números 2 y 3 anteriores se entenderán aquejadas de un defecto subsanable. La falta sólo se entenderá subsanada cuando se presente ante el Registro de la Propiedad una escritura en la que consten todos los números de identificación fiscal y en la que se identifiquen todos los medios de pago empleados”. Disposición Final Quinta de la indicada Ley 36/2006, que determina la entrada en vigor al día siguiente de su publicación en el B.O.E., que tuvo lugar el 30 de noviembre de 2.006.

Por lo que se refiere al defecto señalado bajo el número tres de los Hechos: Artículos 1259 del Código Civil y 98 de la Ley 24/2001, de 27 de Diciembre, en su redacción dada por la Ley 24/2005, de 18 de Noviembre. Según la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, el concepto de autocontratación comprende cuando una persona

actuando en representación de otras pone en relación sus respectivos patrimonios. Este rigor según la Dirección General, obedece no a obstáculos conceptuales (discusión acerca de si un contrato puede o no estar integrado por una sola declaración de voluntad), sino a razones de Justicia (la defensa de los intereses del representado que sufren peligro en los actos en que el representante tiene que defender intereses contrapuestos). Como se recoge en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de Mayo de 2012, en caso de autocontratación, “la legitimación del apoderado no deriva exclusivamente de su poder de representación sino que para su válida actuación precisa de un acto específico de autorización o licencia por parte de su principal que exigiría, de acuerdo con la doctrina expuesta de esta Dirección General, una reseña específica al respecto (‘que se han acreditado al Notario dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación... el Registrador, por su parte, deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación’). La reseña identificativa del documento del que resulta la representación alegada que el Notario está obligado hacer según el artículo 98 debe comprender, pues, la mención expresa de la licencia para autocontratar o incurrir en conflicto de intereses, como parte esencial del título legitimador de la actuación del representante, distinta de la enumeración de facultades concedidas. Y el juicio de suficiencia, expreso, concreto y coherente con el negocio documentado, imprescindible para que el Registrador pueda calificar la congruencia de dicho juicio con el contenido de título, debe abarcar ambos aspectos de los que deriva la representación pues la fuerza legitimadora de la actuación del representante en los casos de autocontratación deriva fundamentalmente de la existencia de licencia específica. En caso de ser legalmente necesaria y no existir esta autorización o no reseñarse en la escritura calificada, no podría entenderse como acreditada en debida forma la representación, ni estimarse congruente el juicio notarial de suficiencia, pues al no estar autorizados expresamente los actos otorgados en régimen de autocontratación por el representante del principal los mismos estarían viciados de nulidad por insuficiencia de poder (cfr. artículos 1259.2 y 1727.2 Código Civil). En efecto, como antes se dijo el Registrador debe calificar ‘que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste y del juicio que hace el Notario, congruente con el acto o negocio jurídico documentado’. Por ello si el juicio de suficiencia aparece contradicho por el contenido del propio documento debe ser considerado, conforme a la doctrina expuesta en los precedentes fundamentos de derecho, como incongruente y, como tal, no admisible a los efectos de entender acreditada la representación (cfr. artículos 98 Ley 24/2001, y 18 de la Ley Hipotecaria)”. En la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de Diciembre de 2020 se indica que “en relación con el autocontrato, según la doctrina de esta Dirección General (vid., entre otras, las Resoluciones de 9 de julio de 2014, 20 de octubre de 2015, 26 de mayo y 3 de agosto de 2016, 9 de marzo y 27 de noviembre de 2017 y 31 de agosto de 2020), «al emitir el juicio de suficiencia de facultades representativas acreditadas, el notario debe hacer mención expresa a la facultad de autocontratar o a la autorización para incurrir en conflicto de intereses. Y ya en Resolución de 13 de febrero de 2012 se puso de relieve que ‘en resumen, la autocontratación, si hay riesgo de conflicto de intereses, debe entrar siempre en el ámbito de la calificación registral, ya que, según el artículo 18.1.º de la Ley Hipotecaria, comprende, junto a otros supuestos, «la validez de los actos dispositivos por lo que resulte de las escrituras públicas...’, y lo cierto es, en cualquier caso, que la autocontratación si hay conflicto de intereses, teniendo en cuenta la falta de imparcialidad del autocontratante (por cuanto ocupa una posición de juez y parte que le habilita para la autotutela del propio derecho) y el potencial perjuicio para el representante, produce la nulidad del negocio salvo que se acredite la licencia o autorización del ‘dominus’. Razón por la cual el registrador, antes de practicar el asiento, deberá calificar, conforme a dicho precepto, si se da, según el contenido del título, el

supuesto de autocontratación con conflicto de intereses y en caso afirmativo, si existe la licencia, autorización o ratificación del 'dominus negotii' que permita salvar dicha autocontratación. En efecto, la autocontratación, si hay conflicto de intereses, a falta de la aportación de esa prueba, excluye automáticamente la representación y contradice directamente el juicio que afirme su existencia".

En su virtud acuerdo:

Suspender la inscripción del documento, por la concurrencia de los defectos indicados.

Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante, el plazo de 60 días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los Arts. 322 y 323 de la Ley Hipotecaria; pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de 60 días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación prevista en el Art.º 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días contados desde esta fecha.

Contra la presente calificación (...)

Fuengirola a diecisiete de noviembre del año dos mil veinticuatro.–Fdo: María Virginia Salto Téllez.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. P. M. G., abogada, en nombre y representación de don M. M. C. y doña L. M. G., interpuso recurso el día 17 de enero de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero. Denegación de la calificación por no acreditar la presentación de la plusvalía. Infracción del artículo 104.3 de la Ley Reguladora de Haciendas Locales.

Que por el Registrador se deniega la inscripción por no acreditar la presentación de la autoliquidación, declaración o pago del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales a efectos de poder levantar el cierre registral y permitir la inscripción del documento, conforme establece al art. 254 de la Ley Hipotecaria.

Que estamos ante una liquidación de la sociedad de gananciales, que no está sujeta a la liquidación del impuesto de Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana por lo que no se puede denegar la inscripción cuando dicha operación no tributa por dicho impuesto, motivo por el que no se ha liquidado. Que dicha exención viene contemplada en el artículo 104.3 de la Ley Reguladora de Haciendas Locales que excluye las adjudicaciones resultado de la liquidación de la sociedad conyugal de sujeción al impuesto.

Segundo. Denegación de la calificación por no acreditar el número de identificación fiscal de D. M. M. C. Infracción del artículo 161 de del Reglamento Notarial.

Que recurrimos dicho pues el Sr. M. aparece debidamente identificado con su pasaporte vigente y así lo adviera el Sr. Notario autorizante de la escritura. pues así lo indica el artículo 161 del Reglamento Notarial: "Respecto de españoles la nacionalidad y su identidad se acreditarán por el pasaporte o el documento nacional de identidad y la vecindad por el lugar de otorgamiento, salvo que manifieste el interesado otra cosa."

Por ello, es suficiente la identificación con el pasaporte sin necesidad de aportar el Documento Nacional de Identidad, no obstante, a mayor abundamiento, cuando se presenta el documento para su inscripción ante el Registrador de la Propiedad, se

acompaña a dicha escritura la liquidación del impuesto de transmisión patrimonial, y en el mismo consta acreditado el NIE de D. M. M. C.:

[se inserta imagen].

Por ello, no se debe denegar la inscripción por dicho motivo, y más, cuando en la inscripción anterior a la operación de liquidación del régimen económico matrimonial consta dicho número de identificación (...)

Tercero. Denegación de la calificación por conflicto de intereses en la apoderada.

Que la compareciente en la escritura pública lo hace en nombre de ambas partes, porque así lo establecen los poderes públicos que le otorgan tal representación, incluyendo en el poder la facultad de autocontratación y haciendo un mandato específico para liquidar la sociedad conyugal (...)

Pero además de ello, lo que hace la apoderada no es más que cumplir las estrictas instrucciones, ya que el divorcio tuvo lugar ante los Tribunales de Suiza, donde las partes ya acordaron dicho reparto (...) (sentencia de divorcio y convenio regulador apostillado y traducido) que unimos consistente en la sentencia de divorcio donde el Sr. M. cede a la esposa dicha propiedad. del que acompañamos extracto:

– La Señora L. M. cede al Señor M. M. sus acciones de la sociedad Osoja SA, es decir 20 % del capital social. El certificado correspondiente se entregará al Señor M. M. tal como acordado a continuación. Además, el Señor M. M. recupera la totalidad de la cuenta-corriente de accionista, es decir CHF 224'000.–y asumirá la carga fiscal correspondiente;

– El Señor M. M. cede a la Señora L. M. su parte de copropiedad del apartamento ubicado en España, copropiedad de las partes. La Señora L. M. entregará al Señor M. M. el certificado de acciones de la sociedad Osoja SA en cuanto el traslado de la parte de copropiedad del Señor M. M. estará inscrito en el Registro de la Propiedad.

– El Señor M. M. pagará a la Señora L. M. el importe de CHF 5'000.–como finiquito el día del pronunciamiento del divorcio.

Mediante lo cual, el régimen económico matrimonial de las partes podrá ser considerado como liquidado.

Que dicho convenio y dichos acuerdos divisorios. han sido homologados ante los tribunales españoles (...)

Todo ello acredita que no existe conflicto de intereses porque:

1. Se incluye en el poder una cláusula específica para la firma de la escritura pública que se pretende inscribir, por lo que no hay conflicto de intereses sino un fiel seguimiento de lo ordenado por los otorgantes de los poderes.

2. Dichos poderes han sido suficientes para que la Sra. M. P. M. G. (apoderada) comparezca en nombre de ambos, tanto en los Juzgados de Fuengirola donde se homologa con dicho poder el proceso de divorcio tramitado ante los Tribunales de Suiza, como ante el Notario de Fuengirola D. Pablo Pol Seijas (autorizante de la escritura), por lo que a criterio de los Juzgados españoles no existe incompatibilidad ni conflicto de intereses.

Por ello se solicita la inscripción de la de la escritura pública de Disolución y Liquidación de la sociedad conyugal, de fecha de 23/12/2022 realizada ante el Notario D. Pablo Pol Seijas, protocolo 549.»

IV

Mediante escrito, de fecha 10 de febrero de 2025, la registradora de la Propiedad emitió informe, en el cual, a la vista del escrito de interposición de recurso, rectificaba la calificación en cuanto al tercero de los defectos señalados, que se revocaba, y la mantenía respecto de los otros dos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Notificada la interposición del recurso al notario autorizante del título calificado, no se ha producido alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1224 del Código Civil; 254 y 255 de la Ley Hipotecaria; 31 y 33 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones; 54 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; 99 y 100 Real Decreto 1629/1991, de 8 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones; 122 y 123 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de mayo de 2014, 12 de septiembre de 2016, 20 de abril y 12 de junio de 2017, 5 de junio de 2018 y 13 de marzo de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 6, 9 y 28 de marzo y 5 de mayo de 2022, 13 de febrero, 10 de mayo, 11 de julio y 4 de diciembre de 2023; respecto a la necesidad de aportar el número de identificación fiscal, el articulado y la Exposición de Motivos de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal; los artículos 23 de la Ley del Notariado; 156.5 del Reglamento Notarial; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de julio y 9 y 13 de diciembre de 2014 y 24 de octubre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 28 de junio de 2022 y 10 de mayo de 2023, y, respecto de la documentación aportada junto con el escrito de recurso, artículos 326 y siguientes de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de enero y 13 de octubre de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 22 de noviembre de 2021 y 10 de mayo y 10 de julio de 2023.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de disolución y liquidación de sociedad conyugal en la que concurren las circunstancias siguientes:

– mediante escritura autorizada el día 23 de diciembre de 2022 se otorga disolución y liquidación de la sociedad conyugal respecto de un apartamento por don M. M. C. y doña L. M. G., divorciados en virtud de sentencia de fecha 6 de mayo de 2013 dictada por el Tribunal de Primera Instancia número 17 de la Cámara de la República y Cantón de Ginebra (Suiza) con auto de exequatur de fecha 31 de marzo de 2021.

– en el convenio aprobado por la sentencia, don M. M. C. cede sus derechos en el apartamento a doña L. M. G., y ésta cede sus derechos en las acciones de una sociedad a don M. M. C. Ahora, en la escritura, al estar gravada la finca con una hipoteca con saldo vivo, doña L. M. G. se adjudica la finca y asume el saldo pendiente de la deuda garantizada con hipoteca liberando a don M. M. C. de la misma pendiente del consentimiento del acreedor.

– en la escritura el notario autorizante hace las reservas y advertencias legales, entre ellas las fiscales y de la afección del bien al pago del Impuesto correspondiente, de la obligación de presentación de la escritura para la liquidación del Impuesto, y «que de acuerdo con lo previsto en la legislación reguladora de las haciendas locales, el sujeto pasivo debe presentar la declaración de impuesto sobre el incremento de valor de los bienes de naturaleza urbana (antigua plusvalía), en el plazo de treinta días hábiles a contar desde la fecha en que se produzca el devengo del impuesto». Advierte, igualmente, de las responsabilidades en que podrían incurrir los interesados, en caso de no efectuar dichas presentaciones de acuerdo con la legislación fiscal. No se hace referencia a la no sujeción.

– don M. M. C. es de nacionalidad española y no residente en España, con domicilio en Ginebra (Suiza), y es acreditado con pasaporte vigente.

La registradora señala tres defectos, de los cuales, a la vista del escrito de recurso, se rectifica el tercero de ellos, limitándose por tanto la resolución del recurso a los dos primeros: «1.º No consta acreditada la presentación, autoliquidación, declaración o pago del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales a efectos de poder levantar el cierre registral y permitir la inscripción del documento, conforme establece al art. 254 de la Ley Hipotecaria. 2.º No consta el Número de Identificación Fiscal (N.I.F) de don M. M. C.».

La recurrente alega lo siguiente: que la liquidación de la sociedad de gananciales no está sujeta a la liquidación del Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana; que dicha operación no tributa por dicho Impuesto; que don M. M. C. aparece debidamente identificado con su pasaporte vigente, y que se acompaña a dicha escritura la liquidación del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y en ella consta acreditado el número de identificación de extranjero de don M. M. C.

2. Previamente, respecto de la documentación aportada junto con el escrito de recurso, concretamente el modelo 600, relativo a la liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y auto número 202/2021, del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Fuengirola, dictado en el procedimiento 1063/2020, dotado de código seguro de verificación, no fue presentada en tiempo y forma para la calificación, por lo que hay que recordar los términos del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, que rechazan la pretensión basada en documentos no aportados en su momento.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid., por todas, las Resoluciones de 22 de noviembre de 2021 y 12 de septiembre de 2023, entre otras muchas otras) «(...) que en los recursos sólo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma en el Registro para su calificación, toda vez que el artículo 326 de la Ley Hipotecaria limita el recurso exclusivamente a las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, debiendo rechazarse cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma». No puede ser tenido en consideración cualquier documento que no hubiera sido presentado al registrador a la hora de emitir la calificación recurrida (vid. Resoluciones de 22 de noviembre de 2021 y 10 de mayo y 10 de julio de 2023). Es igualmente doctrina reiterada de esta Dirección General, basada en el contenido del citado artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina del Tribunal Supremo Sentencia de 22 de mayo de 2000, que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho (vid., por todas, Resolución de 13 de octubre de 2014), y que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador (vid., por todas, Resoluciones de 19 de enero y 13 de octubre de 2015). Y todo ello, sin que puedan considerarse subsanados los defectos señalados en la nota de calificación recurrida por la aportación de la nueva documentación relacionada en el escrito de interposición de recurso, en concreto, respecto del defecto señalado bajo el número dos de los hechos, relativo a la falta de constancia del número de identificación fiscal.

3. Centrados en el primero de los defectos, señala la registradora que no consta acreditada la presentación, autoliquidación, declaración o pago del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, o bien la comunicación referida en la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

Alegan los recurrentes la no sujeción al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana y que dicha exención viene contemplada en el artículo 104.3 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales que excluye las adjudicaciones resultado de la liquidación de la sociedad conyugal de la sujeción al Impuesto.

Son numerosas las ocasiones en las que este Centro Directivo (vid. Resoluciones recogidas en los «Vistos») ha analizado el alcance del denominado cierre registral por no acreditar el cumplimiento de las obligaciones fiscales.

El artículo 254.1 de la Ley Hipotecaria dispone: «Ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieron por las leyes, si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir». En similares términos se pronuncian los artículos 33 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, y 100 de su Reglamento, así como el artículo 54 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y 122 de su Reglamento.

La doctrina mantenida por este Centro Directivo sobre el cumplimiento de tales requisitos tributarios puede resumirse del siguiente modo: el registrador, ante cualquier operación jurídica cuya registración se solicite, no sólo ha de calificar su validez y licitud, sino decidir también si se halla sujeto o no a impuestos; pero la valoración que haga de este último aspecto no será definitiva en el plano fiscal, pues no le corresponde la competencia liquidadora respecto de los diversos tributos; no obstante, será suficiente, bien para acceder, en caso afirmativo, a la inscripción sin necesidad de que la Administración Tributaria ratifique la no sujeción, bien para suspenderla en caso negativo, en tanto no se acredite adecuadamente el pago, exención, prescripción o incluso la no sujeción respecto del impuesto que aquél consideró aplicable, de modo que el registrador, al solo efecto de decidir la inscripción, puede apreciar por sí la no sujeción fiscal del acto inscribible, evitando una multiplicación injustificada de los trámites pertinentes para el adecuado desenvolvimiento de la actividad jurídica registral.

Ahora bien, no concurriendo circunstancias de realización de especial tarea de cooperación con la Administración de Justicia, ni resultando supuestos de expresa e indubitada no sujeción al impuesto o de clara causa legal de exención fiscal –como ocurre en la aceptación de una hipoteca unilateral efectuada por la Tesorería General de la Seguridad Social (vid. Resolución de 23 de abril de 2007)–, imponer al registrador la calificación de la sujeción o no al Impuesto de ciertos actos contenidos en el documento presentado a inscripción supondría obligarle a realizar inevitablemente declaraciones tributarias que (aunque sea con los limitados efectos de facilitar el acceso al Registro de la Propiedad) quedan fuera del ámbito de la competencia reconocida a este Centro Directivo, de modo que, aunque es posible que el registrador aprecie la no sujeción de determinado acto a las obligaciones fiscales, ha de tenerse en cuenta que si para salvar su responsabilidad exigiere la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción, habrán de ser los órganos tributarios competentes los que podrán manifestarse al respecto al recibir la comunicación impuesta por ley, sin que corresponda a esta Dirección General el pronunciarse, a no existir razones superiores para ello (por ejemplo, cfr. artículo 118 de la Constitución) o tratarse de un supuesto en el que se esté incurriendo en la exigencia de un trámite desproporcionado que pueda producir una dilación indebida.

Esta doctrina ha sido recientemente reiterada en Resoluciones de esta Dirección General de 28 de marzo de 2022 y 13 de febrero de 2023, según las cuales: «La inadmisión de los documentos inscribibles en los registros públicos si no se acreditara el cumplimiento fiscal del contribuyente, constituye una de las medidas establecidas por el legislador en orden a evitar el fraude fiscal y garantizar el cumplimiento por los sujetos pasivos de la obligación de presentación que le impone el artículo 29.2.c) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria. Derivado del deber de colaboración con la administración tributaria, también está la obligación del registrador de decidir si el contenido del documento presentado se halla sujeto o no a impuesto, aunque la valoración que haga de este aspecto no será definitiva en el plano fiscal; generando una responsabilidad al mismo que podrá salvar exigiendo la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción al impuesto correspondiente (vid. Resoluciones de 20 de abril y 12 de junio de 2017)».

4. En el concreto supuesto, se presenta una sentencia de divorcio que aprueba el correspondiente convenio regulador en el que se lleva a cabo la liquidación del régimen económico matrimonial. El artículo 104.3 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, dispone lo siguiente: «No se producirá la sujeción al impuesto en los supuestos de aportaciones de bienes y derechos realizadas por los cónyuges a la sociedad conyugal, adjudicaciones que a su favor y en pago de ellas se verifiquen y transmisiones que se hagan a los cónyuges en pago de sus haberes comunes. Tampoco se producirá la sujeción al impuesto en los supuestos de transmisiones de bienes inmuebles entre cónyuges o a favor de los hijos, como consecuencia del cumplimiento de sentencias en los casos de nulidad, separación o divorcio matrimonial, sea cual sea el régimen económico matrimonial».

Pero en la escritura de liquidación del apartamento ganancial, además de la cesión pactada en el convenio, se asume una deuda por doña L. M. G., de manera que esta modificación del acuerdo originario, produce en el registrador dudas sobre el alcance que ha de darse a la no sujeción establecida en el artículo 104.3, apartado 2, en cuanto se refiere a transmisiones en cumplimiento de sentencias de nulidad, separación o divorcio y su aplicación al caso de los convenios reguladores pactados por los cónyuges aun cuando sean objeto de aprobación judicial; y para salvar su responsabilidad exige la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción, sin perjuicio de que sean los órganos tributarios competentes los que puedan manifestarse al respecto al recibir la comunicación impuesta por ley.

Por otra parte, en la escritura, el notario autorizante hace las reservas y advertencias legales, entre ellas las fiscales y de la afección del bien al pago del impuesto correspondiente, en los términos antes expresados, advirtiendo expresamente «que de acuerdo con lo previsto en la legislación reguladora de las haciendas locales, el sujeto pasivo debe presentar la declaración de impuesto sobre el incremento de valor de los bienes de naturaleza urbana (antigua plusvalía), en el plazo de treinta días hábiles a contar desde la fecha en que se produzca el devengo del impuesto». Por último, advierte de las responsabilidades en que podrían incurrir los interesados, en caso de no efectuar dichas presentaciones de acuerdo con la legislación fiscal.

En consecuencia, este defecto ha de ser confirmado.

5. El segundo de los defectos exige la aportación del número de identificación fiscal del interviniente.

La Ley 36/2006, de 29 de noviembre, modificó el artículo 254 de la Ley Hipotecaria, adicionando al mismo los párrafos 2, 3 y 4. En el párrafo 2 estableció 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.

Esta 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.

De la Exposición de Motivos de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, resulta que una de sus finalidades es la prevención del fraude fiscal en el sector inmobiliario «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 parecido sentido, el artículo 23 de la Ley del Notariado, dispone lo siguiente: «Si se trata de escrituras públicas relativas a actos o contratos por los que se adquieran,

declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, o a cualesquiera otros con trascendencia tributaria, los comparecientes acreditarán ante el notario autorizante sus números de identificación fiscal y los de las personas o entidades en cuya representación actúen, de los que quedará constancia en la escritura». En el mismo sentido se pronuncia el artículo 156.5 del Reglamento Notarial.

Así pues, son dos las situaciones que exigen la exigencia contemplada: que se trate 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 trascendencia tributaria. En estos casos la obligación de acreditación y constancia de los respectivos números de identificación fiscal se extienden 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.

Este Centro Directivo ha afirmado en cuanto a la constancia del número de identificación fiscal (vid. Resoluciones de 28 de julio y 9 y 13 de diciembre de 2014, 24 de octubre de 2019 y 28 de junio de 2022). En la Resolución de 9 de diciembre de 2015, se pone de relieve que la indicación del número de identificación fiscal u otros documentos oficiales que sirven para identificar a las personas, así como el resto de datos que configuren de forma indubitada la identidad de las partes, constituyen un elemento especialmente importante, por lo que ha de entenderse que por regla general estos deben ser aportados. Así, lo establece expresamente el referido artículo 254.2 de la Ley Hipotecaria.

La Resolución de 12 de septiembre de 2023 pone de relieve que la omisión del número de identificación fiscal impone la suspensión de la inscripción conforme el artículo 254.2 de la Ley Hipotecaria, de la misma forma que es exigible el número de identificación fiscal al comunero a quien no se le adjudica la finca en una disolución de comunidad (vid. Resolución de 19 de julio de 2016), 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».

Por último, alega el recurrente que se acompaña a la escritura la liquidación del impuesto de transmisiones patrimoniales, y en ella consta acreditado el número de identificación fiscal de don M. M. C., en la carta de pago del Impuesto correspondiente (modelo 600).

En la Resolución de 10 de mayo de 2023 se pone de manifiesto que no cabe entender cumplida la obligación de acreditación con aportación de un documento expedido por la propia Administración Tributaria, tal como la aportación al tiempo de la presentación del modelo 030 (declaración censal de alta en el Censo de obligados tributarios, cambio de domicilio y/o de variación de datos personales), de fecha posterior al otorgamiento de la escritura –23 de diciembre de 2022–, para la «solicitud de NIF por persona física que no disponga de DNI/NIE». Siendo que las circunstancias requeridas, entre ellas la expresión del número de identificación fiscal exigida por el artículo 254.2 de la Ley Hipotecaria, deben constar en el documento público en el que se documente la transmisión o gravamen del derecho inscrito o bien por diligencia al mismo (artículos 23 de la Ley del Notariado y 156.4.º y 5.º de su Reglamento). Por tanto, este defecto debe ser confirmado.

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

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, 9 de abril de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.