



**EURIE**

Inmigración y Envejecimiento en Europa  
Observatorio Europeo de Gerontomigraciones (OEG)



*ComentOEG, nº 2, 3 de diciembre, 2006*

## **DOCUMENTACIÓN DE EXTRANJEROS EN LAS ESCRITURAS DE COMPRAVENTA: RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO**

La Resolución de 3 de diciembre de 2007 de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre la documentación de extranjeros en las escrituras de compraventa manifiesta su conformidad con el recurso planteado por la Notaria de Benalmádena Doña María Nieves García Inda ante la negativa del Registrador de la Propiedad de Málaga a inscribir una escritura de compraventa otorgada por una compradora de nacionalidad inglesa que aportaba la tarjeta de residente y no el NIE.

El Registrador suspendió la inscripción por no haberse consignado el Número de Identificación de Extranjeros (NIE) de dicha compradora, y alegó únicamente como fundamento de Derecho los artículos 18, 21.1 y 254, apartados 2 y 4, de la Ley Hipotecaria, siendo este artículo 254.2 el que expresamente estipula:

“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”.

La Dirección General del Registro y el Notariado resuelve finalmente:

“de esta normativa específica resulta con meridiana claridad que el número de la tarjeta de residencia reseñado en la escritura calificada es el número personal de identificación de extranjero y, por ende, es el Número de Identificación Fiscal”.

Los comparecientes en la escritura deberán acreditar al Notario autorizante sus números de identificación fiscal, tal y como dispone el artículo 23 de la Ley del Notariado, modificada por la Ley 36/2006, que tiene entre otras muchas

finalidades la prevención del fraude fiscal en el sector inmobiliario.

En este caso concreto, hay que aplicar lo dispuesto en el artículo 2, apartado c), del Real Decreto 338/1.990, de 9 de marzo –vigente en el momento de la calificación impugnada–, que establece que, para las personas físicas que carezcan de la nacionalidad española, el Número de Identificación Fiscal será el número personal de identificación de extranjero que se les asigne o se les facilite de acuerdo con la legislación sobre derechos y libertades de los extranjeros en España, es decir, la tarjeta de identificación del extranjero. Esta tarjeta se les facilitará a todos los extranjeros a los que se la haya expedido una autorización para permanecer en España por un período superior a seis meses (artículo 4.2 de la Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero, sobre derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social).

Resolución de 3 de diciembre de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por la Notaria de Benalmádena doña María Nieves García Inda contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Málaga nº 10 a inscribir una escritura de compraventa. BOE, nº 13, 15 enero 2008.

**Mayte Echezarreta Ferrer**  
Directora del OEG



**EURIE**

Inmigración y Envejecimiento en Europa  
Observatorio Europeo de Gerontomigraciones  
<http://www.gerontomigracion.uma.es>

Facultad de Derecho  
Campus de Teatinos, Universidad de Málaga  
Málaga-29071 (España / Spain)



Mayte ECHEZARRETA FERRER, “Documentación de extranjeros en las escrituras de compraventa: Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado”, *ComentOEG* (Málaga: Observatorio Europeo de Gerontomigraciones), nº 2, 3 de diciembre, 2006.