

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3322 *Resolución de 21 de marzo de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Lepe a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don R. D. S. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Lepe, don Miguel Verger Amengual, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 20 de febrero 2015 por el notario de Huelva, don Francisco José Ábalos Nuevo, con número 254 de protocolo, se formalizó la compraventa de un inmueble, y en la parte relativa a la comparecencia se expresa que la vendedora tiene número de identidad de extranjero (...)01(...), si bien, en la nota registral informativa incorporada a la misma escritura dicha señora figura identificada con número de identidad de extranjero (...)91(...).

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Lepe, fue calificada el día 9 de abril de 2015 con la siguiente nota: «Registro de la Propiedad de Lepe El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación de la precedente escritura otorgada ante el Notario de Huelva, don Francisco José Abalos Nuevo, el 20/02/2015, con el número de protocolo 254/2015, que ha tenido entrada en este Registro causando el asiento de presentación 386 del Diario 169, de conformidad con los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, hace constar: Hechos En cuanto a la finca descrita bajo el número 1.–Propiedad en proindiviso con carácter privativo de los cónyuges don Julio E. S. N. y doña G. G., en el apartado Primero del Exponen –registral 17.931 del término municipal de Isla Cristina y La Redondela–: El N.I.E., de la transmitente, doña G. G., consignado en la escritura –(...)01(...)–, no coincide con el que resulta del Registro, que según la inscripción 6ª de la referida finca 17.931, es (...)91(...), por lo que dada dicha divergencia, es necesario acreditar que la persona que comparece en la escritura como transmitente, es la misma persona que consta en el Registro como titular de la finca objeto de transmisión. Fundamentos de Derecho Artículos 9.5, 14 y 20 de la Ley Hipotecaria y artículo 98 de su Reglamento, artículo 23 de la Ley del Notariado y resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de marzo de 2004, que establece que: “Como ha dicho este centro directivo (ver Resolución citada en el ‘vistos’), en nuestra legislación hipotecaria se encomienda al Notario la identificación de los comparecientes en los instrumentos públicos, acudiendo a los medios de identificación permitidos por las leyes. El Registrador, por su parte, debe comprobar que la identidad del otorgante coincida con la del titular registral por lo que resulte de los asientos del Registro, dados los efectos de la inscripción especialmente en orden a la legitimación y fe pública registral. En este supuesto, es evidente que, al identificar el Notario por los documentos de identidad y ser tales documentos distintos en uno y otro caso, los números deben discrepar, pero queda pendiente la cuestión de si es la misma persona el titular registral y el que otorga el documento ahora presentado, por lo que es necesario que, mediante la documentación oportuna, se llegue a la conclusión que el titular registral y el otorgante son la misma persona”, o 17 de agosto de 2011, que dispone que “Como ha puesto de relieve este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de octubre de 2003, 26 de marzo

de 2004, 5 de junio de 2007 y 18 de octubre de 2010), en nuestra legislación la identificación de los comparecientes en los instrumentos públicos se encomienda al notario, que habrá de realizarla por los medios establecidos en las leyes y reglamentos (cfr. artículo 23 de la Ley del Notariado). El registrador, por su parte, debe comprobar que la identidad del otorgante así determinada coincida con la del titular registral por lo que resulte de los asientos del Registro, dados los efectos de la inscripción, especialmente respecto de la legitimación y fe pública registral (cfr. artículos 9.4.8 y 18 de la Ley Hipotecaria, y 51.9.8 del Reglamento Hipotecario)... Cuestión distinta es que la eventual discrepancia entre los datos de identificación que constan en el instrumento y los que figuran en el asiento registral haya de ser calificada por el Registrador como defecto que impida la inscripción, habida cuenta los trascendentales efectos que la ley atribuye a la inscripción (cfr. artículos 20, 32, 34 y 38, entre otros, de la Ley Hipotecaria), y la legitimación registral dispositiva atribuida sobre el derecho inscrito a favor de su titular registral, cuyos datos de identificación están amparados por la presunción de exactitud el contenido de los asientos (cfr. artículo 38 citado)... En el presente caso, el juicio que sobre la identidad del otorgante ha emitido la Notaria bajo su responsabilidad no ha de prevalecer frente a la duda que plantea la registradora”, entre otras. En su virtud, Acuerda 1.–Inscribir parcialmente el precedente documento sólo en cuanto a la finca descrita bajo el número 2.–Propiedad privativa de don J. E. S. N., en el apartado Primero del Exponen, en el tomo 1.145, libro 273, folio 205 vuelto, finca 17.872 de Isla Cristina y La Redondela, inscripción 4ª, Idufir: 21002000569191 (...) 2.–Suspender la inscripción interesada en el precedente documento en cuanto a la referida finca 17.931, por no existir identidad entre la titular registral y la otorgante. No se ha tomado anotación de suspensión por no haberse solicitado expresamente. Contra la nota de calificación (...) Lepe, nueve de abril del año dos mil quince El registrador (firma ilegible) Fdo: Miguel Verger Amengual». Dicha calificación no fue impugnada, si bien el día 23 de octubre de 2015 tuvo entrada de nuevo en el Registro de la Propiedad de Lepe la citada escritura de compraventa, a la que acompañaba testimonio, expedido por el notario, don Francisco José Ábalos Nuevo, el día 20 de octubre de 2015, de la tarjeta emitida por España para extranjeros de Régimen Comunitario en el que consta el número de identidad de extranjero de doña G. G., número (...)01(...). Y fue calificada con la siguiente nota el día 6 de noviembre de 2015: «Registro de la Propiedad de Lepe El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación de la precedente escritura otorgada ante el Notario de Huelva, Don Francisco José Ábalos Nuevo, el 20/02/2015, con el número de protocolo 254/2015, que ha tenido entrada en este Registro, en unión de testimonio del N.I.F. de Doña G. G., causando el asiento de presentación 984 del Diario 171, de conformidad con los artículos 18 y 19 Bis de la Ley Hipotecaria, hace constar: Hechos En cuanto a la finca descrita bajo el número 1.–Propiedad en proindiviso con carácter privativo de los cónyuges don J. E. S. N. y doña G. G., en el apartado Primero del Exponen –registral 17.931 del término municipal de Isla Cristina y La Redondela–: El N.I.E., de la transmitente, doña G. G., consignado en la escritura –(...)01(...), no coincide con el que resulta del Registro. Además, con la aportación del referido testimonio, no queda subsanado dicho defecto, puesto que del mismo no resulta que la señora que figura en el citado N.I.E. sea la misma persona que en su día compareció en la escritura que causó la inscripción correspondiente en la referida finca 17.931. Fundamentos de Derecho Artículos 9.5, 14 y 20 de la Ley Hipotecaria y artículo 98 de su Reglamento, artículo 23 de la Ley del Notariado y resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de marzo de 2004, que establece que: “Como ha dicho este centro directivo (ver Resolución citada en el ‘vistos’), en nuestra legislación hipotecaria se encomienda al Notario la identificación de los comparecientes en los instrumentos públicos, acudiendo a los medios de identificación permitidos por las leyes. El Registrador, por su parte, debe comprobar que la identidad del otorgante coincida con la del titular registral por lo que resulte de los asientos del Registro, dados los efectos de la inscripción especialmente en orden a la legitimación y fe pública registral. En este supuesto, es evidente que, al identificar el Notario por los documentos de identidad y ser tales documentos distintos en uno y otro caso, los números

deben discrepar, pero queda pendiente la cuestión de si es la misma persona el titular registral y el que otorga el documento ahora presentado, por lo que es necesario que, mediante la documentación oportuna, se llegue a la conclusión que el titular registral y el otorgante son la misma persona', o 17 de agosto de 2.011, que dispone que 'Como ha puesto de relieve este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de octubre de 2003, 26 de marzo de 2004, 5 de junio de 2007 y 18 de octubre de 2010), en nuestra legislación la identificación de los comparecientes en los instrumentos públicos se encomienda al notario, que habrá de realizarla por los medios establecidos en las leyes y reglamentos (cfr. artículo 23 de la Ley del Notariado). El registrador, por su parte, debe comprobar que la identidad del otorgante así determinada coincida con la del titular registral por lo que resulte de los asientos del Registro, dados los efectos de la inscripción, especialmente respecto de la legitimación y fe pública registral (cfr. artículos 9.4.8 y 18 de la Ley Hipotecaria, y 51.9.8 del Reglamento Hipotecario)... Cuestión distinta es que la eventual discrepancia entre los datos de identificación que constan en el instrumento y los que figuran en el asiento registral haya de ser calificada por el Registrador como defecto que impida la inscripción, habida cuenta los trascendentales efectos que la ley atribuye a la inscripción (cfr. artículos 20, 32, 34 y 38, entre otros, de la Ley Hipotecaria), y la legitimación registral dispositiva atribuida sobre el derecho inscrito a favor de su titular registral, cuyos datos de identificación están amparados por la presunción de exactitud el contenido de los asientos (cfr. artículo 38 citado)... En el presente caso, el juicio que sobre la identidad del otorgante ha emitido la Notaria bajo su responsabilidad no ha de prevalecer frente a la duda que plantea la registradora", entre otras. En su virtud, Acuerda Suspender la inscripción interesada en el precedente documento en cuanto a la referida finca 17.931, por no existir identidad entre la titular registral y la otorgante. No se ha tomado anotación de suspensión por no haberse solicitado expresamente. Contra la nota de calificación (...) Lepe, seis de noviembre del año dos mil quince El registrador (firma ilegible) Fdo: Miguel Verger Amengual».

Esta calificación se notificó al notario autorizante y al presentante del documento el día 10 de noviembre de 2015.

III

El día 10 de diciembre de 2015, mediante escrito que causó entrada en el Registro de la Propiedad de Lepe el día 29 de diciembre de 2015, el comprador, don R. D. S., interpuso recurso contra la anterior calificación, en los siguientes términos: «(...) Solicito: Que se revoque la calificación realizada y por el Sr. Registrador se proceda a inscribir el título presentado pues en él el Notario autorizante del mismo, conforme a lo que dispone el artículo 23-2-c de la Ley del Notariado, dio fe de la identidad de la vendedora Doña G. G., con referencia al documento de identidad que en el mismo se hace constar y cuyo correspondiente número está correctamente expresado –aunque, al parecer, no coincida con el que aparece en el Registro de la Propiedad–, como así se confirmó mediante la presentación al propio Registro de testimonio notarial expedido por el propio notario autorizante de la escritura en el que consta, también bajo la fe notarial, la fotocopia del citado documento con la fotografía de la Sra. G. y el número del mismo y porque, a mayor abundamiento, la Sra. Doña G. G. compareció en la escritura junto con su esposo, don J. E. S. N., titular del D.N.I. número (...) y titular en proindiviso con ella de la finca transmitida. Por tanto, bajo ninguna circunstancia puede considerarse que haya duda alguna de que Doña G. G. sea la titular registral y mucho menos basar esa apreciación en el hecho de que en el Registro de la Propiedad, por error en la inscripción del título anterior, conste un número de identidad distinto al suyo, y sólo en uno de sus dígitos».

IV

El registrador formó expediente que, mediante escrito de fecha 13 de enero de 2016, y en unión de su preceptivo informe, remitió a este Centro Directivo para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1218 del Código Civil; 1, 23 y 17 bis de la Ley del Notariado; 9.4.ª, 18, 19, 19 bis, 20, 32, 34, 38, 40.d), 82, 322, 325, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 51.9.ª del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 2 de octubre de 2003, 26 de marzo, 10 y 17 de septiembre y 15 y 19 de octubre de 2004, 20 de abril y 23 de mayo de 2005, 20 de enero y 17 y 19 de julio de 2006, 31 de enero y 5 y 26 de junio de 2007, 11 de febrero de 2008, 2 de marzo de 2009, 16 y 18 de octubre y 13 de diciembre de 2010, 24 de junio, 7 de julio, 17 de agosto y 9 de septiembre de 2011, 14 de octubre de 2013 y 1 de octubre de 2015.

1. En el supuesto al que se refiere el presente recurso se presenta a inscripción una escritura de compraventa en la que se expresa que la vendedora compareciente tiene número de identidad de extranjero [N.I.E.] (...)01(...), si bien, en la nota registral informativa incorporada a la misma escritura, doña G. G. figura identificada con número de identidad de extranjero (...)91(...).

En una primera calificación de 9 de abril de 2015, no impugnada, el registrador de la Propiedad suspende la inscripción solicitada porque el N.I.E., de la transmitente «consignado en la escritura -(...)01(...)-, no coincide con el que resulta del Registro, que según la inscripción 6ª de la referida finca 17.931, es (...)91(...), por lo que dada dicha divergencia, es necesario acreditar que la persona que comparece en la escritura como transmitente, es la misma persona que consta en el Registro como titular de la finca objeto de transmisión».

Posteriormente se volvió a presentar dicha escritura, a la que acompañaba testimonio, expedido por el mismo notario autorizante el 20 de octubre de 2015, de la tarjeta emitida por España para extranjeros de Régimen Comunitario en el que consta el N.I.E. de la vendedora, número (...)01(...).

Mediante la calificación impugnada, el registrador suspende la inscripción porque, a su juicio, el N.I.E. de la transmitente consignado en la escritura no coincide con el que resulta del Registro, y «con la aportación del referido testimonio, no queda subsanado dicho defecto, puesto que del mismo no resulta que la señora que figura en el citado N.I.E. sea la misma persona que en su día compareció en la escritura que causó la inscripción correspondiente en la referida finca 17.931».

2. Como ha puesto de relieve este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de octubre de 2003, 26 de marzo de 2004, 5 de junio de 2007, 18 de octubre de 2010 y 17 de agosto de 2011), en nuestra legislación la identificación de los comparecientes en los instrumentos públicos se encomienda al notario, que habrá de realizarla por los medios establecidos en las leyes y reglamentos (artículo 23 de la Ley del Notariado). El registrador, por su parte, debe comprobar que la identidad del otorgante así determinada coincida con la del titular registral por lo que resulte de los asientos del Registro, dados los efectos de la inscripción, especialmente respecto de la legitimación y fe pública registral (cfr. artículos 9.4.ª y 18 de la Ley Hipotecaria, y 51.9.ª del Reglamento Hipotecario).

Por el valor que la ley atribuye al instrumento público, es presupuesto básico para la eficacia de éste la fijación con absoluta certeza de la identidad de los sujetos que intervienen, de modo que la autoría de las declaraciones contenidas en el instrumento quede establecida de forma auténtica, mediante la individualización de los otorgantes. Por ello, el artículo 23 de la Ley del Notariado, 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.

Al «dar fe de conocimiento» o «dar fe de la identidad» de los otorgantes (cfr., respectivamente, artículos 23 y 17 bis de la Ley del Notariado), el notario no realiza propiamente una afirmación absoluta de un hecho sino que emite un juicio de identidad, consistente en la individualización del otorgante bien por conocerlo el notario (es decir, por

llegar a tener la convicción racional de que es la persona que dice ser y por tal es tenido en la vida ordinaria, de suerte que se trata de un juicio de notoriedad sobre su identidad), o bien por la identificación mediante documentos u otros medios supletorios legalmente establecidos («comparatio personarum»; así resulta especialmente en algunos supuestos en que el notario se asegure de la identidad de las partes mediante la verificación subjetiva que comporta un juicio de comparación de la persona del compareciente con los datos, fotografía y firma que figuran en el documento que sirve para su identificación –cfr. apartados «c» y «d» del artículo 23 de la Ley del Notariado–).

Ahora bien, desde el punto de vista registral, dadas las importantes presunciones que la Ley atribuye en favor del titular registral, y al objeto de dar debido cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 38, principio de legitimación, y 20, tracto sucesivo, ambos de la Ley Hipotecaria, el registrador debe calificar, y sin perjuicio de que el notario también deba comprobarlo, que la persona respecto de la cual el notario ha dado fe de conocimiento, es el titular registral y no otra persona con igual nombre y apellidos.

3. El problema que se plantea en el presente expediente no es propiamente el de la identificación de doña G.G., por cuanto el notario ha dado fe de conocimiento, dación de fe que el registrador no puede cuestionar, sino que lo que el registrador cuestiona es si la compareciente doña G.G. con N.I.E. (...)01(...), es la misma que la titular registral doña G. G. con N.I.E. (...)91(...).

En el caso al que se refiere la calificación impugnada, es evidente que del documento de identidad cuyo testimonio se acompaña a la escritura calificada se desprenden los datos necesarios para salvar la discrepancia a la que se refiere al registrador, pues, a la vista del N.I.E., basta realizar el cálculo del dígito de control del mismo (conforme a la web oficial del Ministerio del Interior, <http://www.interior.gob.es/web/servicios-al-ciudadano/dni/calculo-del-digito-de-control-del-nif-nie>) para comprobar que se produjo el error en el título previo, en el asiento registral practicado o en ambos, y que no cabe duda alguna sobre la identificación de la vendedora. Efectivamente, al N.I.E. (...)01(...), le corresponde la letra «W»; mientras que al N.I.E. (...)91(...), no le corresponde la letra «W», como consta en el Registro de la Propiedad, sino la letra «M», por lo que este N.I.E., que consta en la inscripción registral, es erróneo, por lo que puede deducirse que doña G. G. compareciente en la escritura es doña G. G. titular registral, teniendo en cuenta las demás circunstancias concurrentes, como la identidad de su cónyuge.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación impugnada, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos.

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, 21 de marzo de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.