

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11461 *Resolución de 15 de noviembre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Sant Mateu, por la que acuerda suspender la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Rafael Pedro Rivas Andrés, notario de Alcalà de Xivert, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Sant Mateu, don Alberto Manuel Adán García, por la que acuerda suspender la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Por escritura autorizada por el notario recurrente, don P. J. J. y doña P. B., de nacionalidad británica, vendieron a don C. F. W. y doña H. K. E. C., asimismo británicos, un apartamento en término municipal de Alcalà de Xivert. En la escritura constan los números de N.I.E. y de pasaporte de todos ellos, excepto número de NIE correspondiente a doña H. K. E. C., de cuya falta y consecuencia de ella advierte el notario.

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Sant Mateu, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña B. M., M. A., el día 24/06/2016, bajo el asiento número 275, del tomo 68 del Libro Diario y número de entrada 2129, que corresponde al documento otorgado por el notario de Alcossebre-Alcalá de Xivert Rafael Pedro Rivas Andrés, con el número 465/2016 de su protocolo, de fecha 24/06/2016, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: 1. Es necesario acreditar que los titulares registrales, Dn P. J. J. y Doña P. B., con carta de identidad y pasaporte 10(...) y 45(...), son las mismas personas que los comparecientes en la presente escritura con pasaportes 11(...) y 11(...) y N.I.E. X60(...) y X60(...). En el presente caso, no hay ningún indicio o medio de prueba que pueda acreditar dicha identidad entre el titular registral y el compareciente: El Notario autorizante no hace ninguna mención a esta discrepancia. En casos similares el propio Notario autorizante de la escritura, utiliza algún tipo de fórmula de reconocimiento de la persona actuante como la misma que aparece como titular registral, como por ejemplo la siguiente: «Les identifico por el documento reseñado haciendo constar además lo siguiente: que, aunque la compareciente tiene distinto número de pasaporte que en el momento de la compra del inmueble que luego se describe, se trata de la misma persona como se deriva de otros documentos otorgados ante mí y que obran en esta Notaría...». No obstante, es comprensible que al actuar representado no pueda utilizarse en este supuesto concreto. En un supuesto similar, incluso de comparecencia representado por apoderado, la Resolución de 17 de noviembre de 2000 estableció: «... Respecto a la discordancia de nombres, unida al número de documentos de identidad de quien otorga un poder y de la titular registral, es también evidente que ha de acreditarse la identidad de la persona, pues la discordancia entre ambos datos que recaen sobre quien se pretende debe ser la misma persona, sin que el Notario haga siquiera la afirmación de dicha

identidad, ni la misma se acredite de ninguna forma, hace indispensable la completa acreditación de algo tan esencial como el consentimiento de uno de los condueños de la finca vendida...». La DGRN de 24 de enero de 2014 recoge: «... El Registrador debe comprobar que la identidad del otorgante coincide con la que figura en el Registro, la eventual discrepancia que pueda existir entre los datos de identificación que constan en el Registro y los que figuran en la escritura, puede ser apreciada por el registrador como defecto que impida la inscripción si bien ha de tratarse de una discrepancia que tenga suficiente consistencia. En este caso, si bien es cierto, como dice la recurrente, que es explicable la discordancia de numeración del pasaporte por la caducidad del primero y la obtención de uno nuevo, tales circunstancias no resultan de la escritura sujeta a calificación, y al tratarse de cuestiones reguladas por la legislación holandesa, la registradora no tiene obligación de conocerla, pudiendo exigir su acreditación, entre otros medios, mediante aseveración o informe de un notario o cónsul español o de diplomático, cónsul o funcionario competente del país de la legislación que sea aplicable de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento Hipotecario. Solo podrá, bajo su responsabilidad, prescindir de dichos medios si conociere suficientemente la legislación extranjera de que se trate, haciéndolo así constar en el asiento correspondiente...». En Res de 18 de octubre de 2010 estableció «... 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)...». En Resolución de 26 de marzo de 2004, el Centro Directivo estableció: «... La Registradora suspende la inscripción porque entiende que, dada la disparidad entre los documentos identificativos, no está acreditada la identidad entre el titular registral y el ahora compareciente. El Notario recurre. 2. El recurso ha de ser desestimado. 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 u 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...». En Resolución de 30 de marzo de 1999, la DGRN estableció que apreciada por el Registrador discrepancias en orden a la identificación de un comprador extranjero, a quien en la escritura de poder que se acompaña se identifica con un apellido, y en la de venta por dos, figurando además en ambas un número distinto de su pasaporte; alega el notario que lo primero se explica porque la legislación del país donde se otorgó el poder exige un solo apellido, y lo segundo porque al renovar el pasaporte cambia su numeración. Resuelve la Dirección que si bien tales argumentos puede que sean ajustados a la realidad, lo cierto es que no resultan de la escritura sujeta a calificación, debiéndose exigir al notario una mayor diligencia en la identificación del compareciente. En Resolución de 28 de julio de 2014, la DGRN estableció: «... Finalmente tampoco puede prosperar la objeción del recurrente consistente en que la identificación de los comparecientes es competencia exclusiva del notario, no susceptible de revisión por el registrador. Como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo (vid. por todas Resoluciones de 3 de julio de 2013), la denominada fe de conocimiento o fe de identidad de los otorgantes que compete al notario, aunque se trata de un juicio por éste formulado es un juicio que, por su trascendencia, es tratado por la Ley como si fuera un hecho. Así resulta no sólo de los artículos 1218 del Código Civil y 1 de la Ley del Notariado, sino también del artículo 17 bis, apartado b), de esta última, introducido mediante la Ley 24/2001, según el cual 'Los documentos públicos autorizados por notario en soporte

electrónico, al igual que los autorizados sobre papel, gozan de fe pública y su contenido se presume veraz e íntegro de acuerdo con lo dispuesto en esta u otras leyes'. Cuestión distinta de la identidad de los sujetos de la relación jurídico inmobiliaria es la de que la eventual discrepancia entre los datos de identificación que constan en el instrumento y los que figuran en el asiento registral pueda ser calificada por el registrador como defecto que impida la inscripción, si alberga dudas de que el otorgante o causante del acto inscribible no es el titular registral, a la vista de los datos relacionados en el correspondiente asiento y los que resulten de los títulos presentados. Si bien, lo anterior no justifica que en cualquier caso de discordancia, por ligera que ésta sea, deba rechazarse la inscripción, toda vez que sólo podrán oponerse a la inscripción del título aquellas discrepancias que, respecto de los asientos registrales, tengan suficiente trascendencia (cfr. Resoluciones de 18 de octubre de 2010 y 17 de agosto de 2011), por ofrecer dudas razonables de falta de correspondencia entre el titular inscrito y el causante o transmitente del acto que se pretende inscribir...». Fundamentos de Derecho: Artículos 10.1, 11, 608 y 1216 del Código Civil; 1, 3, 4, 38 y 326 de la Ley Hipotecaria; 33, 34, y 36 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 15 de marzo de 1955, 27 de febrero de 1964, 23 de junio de 1977, 20 de febrero de 1986, 19 de junio de 2011 y 9 de mayo de 2013; las sentencias número 391/2006 de 22 de noviembre de 2006, de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, número 95/2011, de 2 de marzo de 2011, de la Audiencia Provincial de Alicante, Sección Sexta, y número 208/2010, de 19 de octubre de 2010, del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Santa Cruz de Tenerife; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 18 de enero de 1945, 29 septiembre de 1965, 13 de diciembre de 1985, 7 y 8 de noviembre de 1996, 24 de agosto y 3 de diciembre de 1998, 11 de junio de 1999, 8 y 9 de febrero de 2001, 21 de abril de 2003, 19 de febrero de 2004, 5 de febrero, 13 de abril (Servicio Notarial) y 27 de mayo de 2005, 23 de mayo de 2006, 21 de diciembre de 2007, 14 de enero, 1 y 8 de febrero y 15 y 16 de mayo de 2008, y 22 de febrero y 27 de julio de 2012, en canto a la inscripción de documentos extranjeros, y de 13 de diciembre de 2001, 7 de octubre de 2002, 2 de octubre de 2003, 26 de marzo de 2004, 5 de junio de 2007, 18 de octubre de 2010, 17 de agosto de 2011 y 3 de julio de 2013, en cuanto a la identificación de los intervinientes en los títulos públicos. Artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Y por considerarlo un defecto subsanable, se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado. Contra esta decisión (...) Sant Mateu, a uno de agosto del año dos mil dieciséis. El Registrador de la Propiedad, Fdo: Alberto Adán García».

III

Don Rafael Pedro Rivas Andrés, notario de Alcalà de Xivert, interpuso recurso el día 26 de agosto de 2016 contra la anterior nota de calificación mediante escrito en el que, después de hacer un prolijo repaso de diversas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, concluyó con las siguientes alegaciones o conclusiones: Primera: Es muy difícil extraer conclusiones generales sobre la cuestión ante la ausencia de normas específicas; Segunda: En las herencias no son posibles estos problemas de identificación; Tercera: Tampoco son posibles, en su opinión, en las transmisiones gratuitas o sinónimo de lucro; Cuarta: Tampoco puede darse esos problemas en las transmisiones bilaterales o multilaterales, por eso las Resoluciones se han ocupado siempre de discrepancias respecto a un solo interesado; Quinta: Tampoco pueden darse cuando uno de los transmitentes y otros intervinientes, que están perfectamente identificados, conocen al transmitente sin identificar; Sexta: Se admite el juicio implícito de atribución de titularidad a los comparecientes de la escritura; Séptima: No son admisibles las calificaciones que se limitan a señalar una discrepancia en los números del documento de identidad sin aportar ningún otro argumento; Octava: Existen indicios o medios de prueba a tener en cuenta para atribuir la titularidad de la finca a los identificados en la escritura; Novena: El notario de la escritura calificada era perfectamente consciente de la discrepancia en los documentos de identidad; Décima: El notario de la escritura calificada hace un juicio

suficiente de atribución de titularidad de la finca a los identificados en la misma; Undécima: La calificación se limita a señalar la discrepancia entre documentos de identificación sin añadir ningún argumento adicional lo que es contrario a la doctrina de la Dirección General, y Duodécima: La escritura calificada contiene abundantes indicios o medios de prueba que atribuyen la titularidad de la finca a los identificados en la misma

IV

El registrador emitió su preceptivo informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17 bis y 23 de la Ley del Notariado; 156 del Reglamento Notarial, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de junio de 1990, 4 de septiembre y 23 de diciembre de 1998, 30 de marzo de 1999, 17 de noviembre de 2000, 21 de noviembre y 13 de diciembre de 2001, 7 de octubre de 2002, 2 de octubre de 2003, 26 de marzo de 2004, 6 de junio de 2006, 5 de junio de 2007, 18 de octubre de 2010, 17 de agosto de 2011, 11 de abril de 2012, 3 de julio de 2013, 24 de enero, 28 de julio y 9 de diciembre de 2014 y 21 de marzo y 29 de junio de 2016, entre otras.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa en la que concurre la circunstancia de que los números de los pasaportes de los vendedores –británicos– con los que se identifican en el otorgamiento, no coinciden con los que en su día se reflejaron en la inscripción de su título de adquisición. Efectivamente constan como titulares registrales don P. J. J. y doña P. B. con carta de identidad y pasaporte 10(...) y 45(...) y en la comparecencia de la escritura con pasaportes 11(...) y 11(...) y NIE X60(...) y X60(...) respectivamente.

El registrador señala como defecto que no coincidiendo los números de los pasaportes consignados en la última inscripción y los que constan ahora en el título que se presenta, existen dudas de si los titulares registrales y vendedoras son o no son las mismas personas.

2. El artículo 23 de la Ley del Notariado establece que «los notarios darán fe en las escrituras públicas y en aquellas actas que por su índole especial lo requieran de que conocen a las partes o de haberse asegurado de su identidad por los medios supletorios establecidos en las leyes y reglamentos. Serán medios supletorios de identificación, en defecto del conocimiento personal del Notario, los siguientes: (...) c) La referencia a carnets o documentos de identidad con retrato y firma expedidos por las autoridades públicas, cuyo objeto sea identificar a las personas. El Notario en este caso responderá de la concordancia de los datos personales, fotografía y firma estampados en el documento de identidad exhibido, con las del compareciente...».

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.

El artículo 156 del Reglamento Notarial establece: «La comparecencia de toda escritura indicará: (...) 5.º La indicación de los documentos de identificación de los comparecientes a salvo lo dispuesto en el artículo 163. Igualmente deberá hacer constar el número de identificación fiscal cuando así los disponga la normativa tributaria».

En el mismo sentido recoge el párrafo primero del artículo 187 del Reglamento Notarial que «la identidad de las personas podrá constar al Notario directamente o acreditarse por cualquiera de los medios supletorios previstos en el artículo 23 de la Ley».

Ciertamente, en el supuesto de este expediente, el notario autorizante ha cumplido todas las exigencias de la Ley y del Reglamento en cuanto a la identificación de los otorgantes. Por lo tanto, no se puede cuestionar la identidad de los comparecientes, pues es una competencia del notario que no incumbe al registrador.

3. Ha dicho este Centro Directivo en Resolución de 21 de marzo de 2016 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, 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».

4. Centrados en el supuesto que se plantea en el presente expediente, el problema no es propiamente el de la identificación de los vendedores, 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 los comparecientes son los mismos que ostentan la titularidad registral.

En el caso al que se refiere la calificación impugnada, se hace identificación por sus nuevos pasaportes y los NIEs concedidos a los mismos.

En la calificación registral, respecto de los nacionales otorgantes de aquellos países en los que no varía el número del documento oficial de identificación, el registrador deberá comprobar su exacta correspondencia con la numeración obrante en el Registro de la Propiedad, al objeto de evitar que personas con iguales nombres y apellidos y que hayan sido debidamente identificados por el notario puedan usurpar la identidad de los titulares registrales. Pero respecto de los nacionales de aquellos países (como Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del norte) en los que se produce una alteración en los números de identificación del documento oficial de identificación, debe entenderse suficiente la declaración que realice el notario, bajo su responsabilidad, de la correspondencia del

compareciente con el titular registral, salvo que el registrador, motivando adecuadamente, no considere suficiente dicha aseveración. Ciertamente estos supuestos de alteración de los números del documento oficial de identificación serán cada vez menos frecuentes dada la actual exigencia de hacer constar los NIEs de los extranjeros en las inscripciones registrales (*cf.* artículo 254 Ley Hipotecaria según redacción dada por la Ley 36/2006, de 29 de noviembre), numeración que no varía.

En el presente expediente, se trata de nacionales británicos, país en el que como se ha dicho varía el número del documento de identificación. El notario da fe de haber identificado a los comparecientes por lo documentos reseñados, pero no contiene una expresa declaración del notario, bajo su responsabilidad, de la correspondencia de los comparecientes con los titulares registrales, ni se acredita de ninguna otra forma dicha correspondencia, sin que sea suficiente su reconocimiento implícito en la fe de conocimiento.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de 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, 15 de noviembre de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.