

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6395 *Resolución de 28 de enero de 2020, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Málaga n.º 7, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Alberto Manuel Gutiérrez Moreno, notario de Herrera, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Málaga número 7, don Santiago Molina Minero, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Herrera, don Alberto Manuel Gutiérrez Moreno, de fecha 12 de septiembre de 2019, se otorgó compraventa por don V. S. G. y su esposa, cuyo nombre aparece de la siguiente forma: «doña T. R. H.». Esta designación del primer apellido como «R.», aparece en la citada escritura en la comparecencia, en la referencia del expositivo de que es titular junto con su esposo, y en la disposición relativa a la venta. En la solicitud de información registral hecha desde la Notaría, por error aparece «Don V. S. G. y doña T. S. G.»; en las certificaciones catastrales de la vivienda y plaza de garaje, aparece «R. H., T.»; en la información registral de vivienda y plaza de garaje, aparece como cotitular, «R. H., T.».

II

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Málaga número 7, el día 12 de septiembre de 2019, y retirada para la liquidación de impuestos y nuevamente presentada, fue objeto de calificación negativa de 29 de octubre de 2019, notificada el día 30 de octubre de 2019, y que a continuación se transcribe en lo pertinente:

«(...) ha suspendido la inscripción en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Estar las fincas transmitidas, a nombre de doña T. R. H. y su esposo don V. S. G., y constar en el título referido como transmitente de las mismas doña T. R. H. y su citado esposo, sin acreditarse en dicho título el cambio de apellido de la transmitente, lo que induce a confusión.

De conformidad con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria y 98 del Reglamento Hipotecario... (notificaciones, prórroga y oferta de recursos)».

III

El día 31 de octubre de 2019, se remitió diligencia por el notario autorizante a los efectos de hacer constar que el apellido de la compareciente era R. y no R., como por error de transcripción se hizo constar en la escritura, tal como consta en el DNI escaneado en la base de datos de la Notaría; y causó inscripción el título.

IV

El día 31 de octubre de 2019, don Alberto Manuel Gutiérrez Moreno, notario de Herrera, interpuso recurso contra la inicial calificación negativa, en el que en síntesis alega lo siguiente:

1. Que la cuestión tratada es de escasa o nula profundidad jurídica, pero se recurre con el ánimo de lograr, a través de la insistencia de pronunciamientos de ese Centro Directivo, poner fin a las calificaciones absurdas e innecesarias, que por un lado pueden paralizar innecesariamente el tráfico jurídico-económico y por otro pueden dejar la sensación en el ciudadano de que el registrador ha tenido que corregir al notario, que no ha cumplido su función debidamente, cuando en realidad se ha cometido un error absurdo, nimio y constatable con un mínimo de sentido común y buena predisposición: «R.» en vez de «R».

2. Que el registrador tiene claro y no alberga duda que la vendedora que aparece en la escritura como T. «R.» es la misma que la titular registral que aparece como T. «R.». Prueba de ello es que en la nota dice que las fincas aparecen inscritas a nombre de T. R. y su esposo V. S., y en el título constan como transmitentes T. R. y «su citado esposo». Pero sobre todo porque la nota habla de cambio de apellido. Eso que el registrador no alberque dudas: el nombre del marido coincide, el DNI coincide, en la escritura se dice que consta la finca a nombre de los comparecientes en Catastro, y se incorpora la certificación en la que aparece el apellido correctamente. Si no tiene dudas de que sea la misma persona, no le importará al registrador si ha cambiado de apellidos o si se trata de un error del notario que se ha «comido» la «i». Si el error afectara al adquirente se entenderían las dudas, ya que el registrador debería reflejar los apellidos del nuevo titular registral y no podría tener claro cuál es el correcto. Pero siendo la parte transmitente, carece de todo sentido. (Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de julio y 16 de octubre de 2006, 26 de junio de 2007 y 2 de marzo de 2009).

V

Mediante escrito con fecha de 6 de noviembre de 2019, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el mismo día).

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 32, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de mayo y 17 y 19 de julio y 16 de octubre de 2006, 16 de marzo y 26 de junio de 2007, 2 de marzo de 2009, 16 de octubre de 2010, 24 de enero y 9 de julio de 2011, 28 de febrero y 20 de julio de 2012, 7 de enero de 2014 y de 2 de septiembre de 2019.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa en la que concurren las circunstancias siguientes: se otorga dicha escritura, como transmitentes, por don V. S. G. y su esposa, cuyo nombre aparece de la siguiente forma: «doña T. R. H.». Esta designación del primer apellido, como «R.», aparece en la citada escritura en la comparecencia, en la referencia del expositivo a que dicha señora es titular junto con su esposo, y en la disposición relativa a la venta. En la solicitud de información registral hecha desde la notaría, por error aparece «Don V. S. G. y doña T. S. G.»; en las certificaciones catastrales de la vivienda y plaza de garaje, aparece «R. H., T.»; en la información registral de vivienda y plaza de garaje, aparece como cotitular, «R. H., T.».

El registrador señala como defecto que las fincas transmitidas están a nombre de doña T. R. H. y su esposo don V. S. G., y que en el título consta como transmitente de las

mismas doña T. R. H. y su citado esposo, sin acreditarse en dicho título el cambio de apellido de la transmitente, lo que induce a confusión.

El notario recurrente alega lo siguiente: que la cuestión no tiene profundidad jurídica, ya que se ha cometido un error nimio y constatable con sentido común; que el registrador tiene claro y no alberga duda que la vendedora que aparece en la escritura como T. «R.» es la misma que la titular registral que aparece como T. «R.» y prueba de ello es que en la nota dice que las fincas aparecen inscritas a nombre de T. R. y su esposo V. S., y en el título constan como transmitentes T. R. y «su citado esposo»; que la nota se refiere a cambio de apellido, por lo que si el nombre del marido coincide, el DNI coincide, en la escritura se dice que consta la finca a nombre de los comparecientes en Catastro, y se incorpora la certificación en la que aparece el apellido correctamente, no hay dudas de que es la misma persona; que, si el error afectara al adquirente se entenderían las dudas, ya que el registrador debería reflejar los apellidos del nuevo titular registral y no podría tener claro cuál es el correcto, pero siendo la parte transmitente, carece de todo sentido.

2. Este Centro Directivo, ha resuelto en algunas ocasiones, sobre supuestos en los que, como en el presente, se producen errores de transcripción, (Resoluciones de 19 de julio y 16 de octubre de 2006, 26 de junio de 2007 y 2 de marzo de 2009,) y ha señalado que «el correcto ejercicio de la función calificador del Registrador no implica, en vía de principio, que deba rechazarse la inscripción del documento presentado ante toda inexactitud del mismo cuando, de su simple lectura o de su contexto no quepa albergar razonablemente duda acerca de cuál sea el dato erróneo y cual sea el dato verdadero...». Ha sentado la doctrina, en un supuesto de nombramiento de un cargo, por la que «Si se atiende al íntegro contenido de la escritura calificada y en concreto, a lo expresado tanto en la esencial parte dispositiva relativa al nombramiento (...) como a la certificación unida a la matriz, que son las partes donde se especifican las circunstancias personales de aquel, necesarias para la inscripción, resulta con claridad suficiente cual es el segundo apellido de la persona nombrada...».

También ha recordado este Centro Directivo que «la mera discrepancia a la que se refiere la registradora en su calificación, magnificando innecesariamente un error irrelevante (en este supuesto, «R.» en vez de «R.»), no debería constituir en sí materia de recurso y puede ser fácilmente obviada, dada su escasa entidad, por el buen sentido de la funcionaria calificador sin necesidad incluso de que se subsanen la forma establecida en el artículo 153 del Reglamento Notarial. Si se tiene en cuenta la indudable conveniencia de mantener la validez de los actos jurídicos en la medida en que no lesionen ningún interés legítimo, así como la necesidad de facilitar la fluidez del tráfico jurídico, evitando la reiteración de trámites costosos e innecesarios, y que no proporcionan garantías adicionales, deberá convenirse en la improcedencia de elevar la discrepancia debatida a la categoría de defecto obstativo de la inscripción de la escritura calificada...».

En el concreto supuesto de este expediente, la calificación negativa no expresa albergar dudas respecto a la coincidencia de la identidad de la disponente con la titular registral, sino que señala simplemente la necesidad de justificar el cambio de apellido, por lo que, como alega el recurrente, el nombre del marido y el documento nacional de identidad de la otorgante coinciden, en la escritura se manifiesta que consta catastrada la finca a nombre de los comparecientes con el apellido correcto, y se incorpora la certificación registral en la que aparece el apellido correctamente. En consecuencia, no hay dudas fundadas ni razonables de que la disponente es la misma titular registral y, además, el registrador no ha señalado como defecto esto, sino la falta de acreditación del cambio de apellido de la transmitente («lo que induce a confusión»). Pero ciertamente, en este supuesto, el error de transcripción no produce ninguna confusión.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación impugnada.

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

Madrid, 28 de enero de 2020.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.