

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14315 *Resolución de 24 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación emitida por la registradora de la propiedad de San Javier n.º 1 denegando la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don I. A. V. G., abogado, en nombre y representación de doña C. M. A. D., contra la calificación emitida por la registradora de la Propiedad de San Javier número 1, doña Ana Martínez Martínez, denegando la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura de compraventa autorizada el día 26 de junio de 2013 por el notario de Los Belones, don Cristóbal Lorenzo Serra, con el número 911 de su protocolo, doña C. M. A. D., adquirió de don F. J. y doña J. D. la finca registral número 9.715 del término municipal de San Javier.

II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad de San Javier número 1, en unión de la escritura de rectificación descriptiva de finca otorgada por doña C. M. A. D. el día 30 de mayo de 2025 ante el notario de Los Belones, don Cristóbal Lorenzo Serra, junto a certificación expedida el día 24 de junio de 2025, por la Demarcación de Costas en Murcia, 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 D., C, M., el día 27/10/2025, bajo el asiento número 6683, del Diario 2025, entrada n.º 14333, que corresponde al documento autorizado por el notario de Los Belones-Cartagena D./D.^a Cristóbal Lorenzo Serra, con el número 911/2013 de su protocolo, de fecha 26/06/2013, ha resuelto no practicar los asientos solicitados sobre la base del/los siguiente/s hecho/s y fundamento/s de Derecho:

Se tiene a la vista la escritura de rectificación descriptiva de finca otorgada el día treinta de mayo de dos mil veinticinco, ante el Notario de Los Belones Don Cristóbal Lorenzo Serra, y certificado -REG01/24/30/0116 expedido electrónicamente el día 24 de Junio de 2025 con csv: (...) por Don D. C. Q., Ingeniero Jefe de la Demarcación de Costas en Murcia del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

Primero. La finca registral n.º 9715 de San Javier consta inscrita a nombre de los cónyuges Don F. J. D. y Doña J. D. por título de compra y de por mitad y en proindiviso, según resulta de la inscripción 5.^a de fecha 22 de octubre de 1987, en la que no figuran sus NN.II.EE sino solamente los documentos de identidad alemanes números (...) y (...), respectivamente.

Por lo anterior, y toda vez que no constan en el Registro los NN.II.EE. de los titulares registrales de la finca de que se trata y los documentos de identidad alemanes son distintos a los señalados, existen dudas en cuanto a si quienes han comparecido como vendedores a la escritura objeto de esta nota de calificación son efectivamente los titulares de la finca que se transmite, según el Registro; por lo que deberá acreditarse que los documentos de identidad alemanes antes reseñados y los NN.II.EE. con que los vendedores han comparecido a la escritura corresponden a las mismas personas. Artículos 9, 18 y 21 de la Ley Hipotecaria y 51.9 de su Reglamento.

La resolución de la Dirección General de 17 de octubre de 2003 establece que es imprescindible una perfecta correspondencia, en cuanto a los datos identificativos del deudor, entre los que figuran en el Registro y los que constan en el mandamiento; y que por ello, no puede procederse a la anotación si, coincidiendo el nombre y los dos apellidos, no ocurre así con el número y letra del D.N.I.

La Resolución de 21 de marzo de 2016: “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 este 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 de 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”.

Por su parte la Sentencia 1488/2023, de 24 de octubre, de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo establece que el nivel de diligencia exigible al registrador de la propiedad en el desempeño de las funciones propias de su cargo, al decir que “El nivel de diligencia exigible no es el propio de un buen padre de familia, de un hombre normal y prudente, sino el correspondiente a una diligencia profesional, en el sentido de especial, cualificada e intensa, constitutiva de una obligación de máximo esfuerzo de la que habla

el derecho anglosajón”; y que “Es indiscutible que constituye obligación profesional específica que corresponde al registrador de la propiedad, como señala la Resolución de 26 de marzo de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado (BOE de 27 de abril de 2004), comprobar que coincida la identidad de los otorgantes con respecto a los titulares registrales”.

Segundo. La finca registral n.º 9.715 de San Javier consta descrita en este Registro como un solar. Dicha descripción resulta de su inscripción 5.ª, practicada en su día en virtud de la escritura que se relaciona en el exponendo primero del título que por la presente se califica que es la otorgada ante el Notario de La Unión Don Clemente Antuña Plaza, el día 17 de marzo de 1987, con el número 425 de protocolo, por Don E. G. S. y los cónyuges Don F. J. D. y Doña J. D.

Los comparecientes al acto de otorgamiento del título ahora presentado manifiestan que, en su día, se hizo constar erróneamente que la edificación existente sobre dicha finca se encontraba convertida en solar, cuando en realidad, según dicen, es que la edificación sigue existiendo (cuya descripción consta en el título presentado y que coincide con lo que resultaba del Registro en la inscripción 4.ª de dicha finca) lo cual acreditan con certificación catastral descriptiva y gráfica. Sin embargo, dicha certificación catastral no es coincidente con la descripción que se pretende dar a la finca (un chalet en planta baja de 125,38 m2 de superficie construida más otros 25,78 m2 de porche, cuando lo que resulta del catastro es la existencia de una edificación en planta baja y primera y un almacén en planta de sótano, de 230 m2 de superficie construida).

Para rectificar el contenido de la indicada escritura autorizada por el Notario de La Unión Don Clemente Antuña Plaza, el día 17 de marzo de 1987, con el número 425 de protocolo, es preciso aportar dicha escritura, así como la ratificación de Don E. G. S. a la rectificación operada. Arts. 18 de la Ley Hipotecaria y art. 328 del Reglamento Hipotecario.

Artículo 18 de la Ley Hipotecaria: “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”. Por su parte el artículo 328 de su Reglamento: “Cualquiera de los interesados en una inscripción que advirtiere en ella un error material podrá pedir su rectificación al Registrador acompañando el título correspondiente...”.

Tercero. Al modificarse el lindero del Este de la finca registral n.º 9715 de San Javier para su deslinde con el DPMT en la citada escritura de rectificación descriptiva de finca, es necesario incorporar la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, con las coordenadas georreferenciadas de sus vértices, al tratarse de uno de los supuestos de inscripción obligatoria de la base gráfica de conformidad con el artículo 9.b) de La Ley Hipotecaria. No siendo posible utilizar las coordenadas georreferenciadas catastrales de la parcela con referencia catastral 9164501XG9796S0001QK que se protocoliza en la escritura ya que la superficie que consta en Catastro, que es 521 m2, no coincide con la expresada en la escritura ni con la inscrita en Registro, que en ambos casos es de 735 m2.

Se advierte que, una vez subsanados los defectos anteriormente referidos, se tramitará el correspondiente expediente del art. 199 de la Ley Hipotecaria respecto de la finca objeto del mismo, al tratarse de uno de los supuestos contenidos en los arts. 9 y 10 de la Ley Hipotecaria.

Y por considerarlo defectos subsanables se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

Contra esta calificación (...)

San Javier, a la fecha de la firma digital. La Registradora de la propiedad, Fdo: Ana Martínez Martínez Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por

Ana Martínez Martínez registrador/a titular de Registro de San Javier 1 a día diecinueve de noviembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don I. A. V. G., abogado, en nombre y representación de doña C. M. A. D., interpuso recurso el día 26 de diciembre de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Que con fecha diecinueve de noviembre pasado me fue notificada Calificación Desfavorable emitida por el Registrador de la Propiedad del número Uno de San Javier (Murcia) (...) calificación por la que se suspendía la práctica de los asientos correspondientes a la finca número 9715 y demás particulares, a cuyo efecto y siguiendo el procedimiento previsto en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, en la antedicha representación y en tiempo y forma, vengo a interponer recurso gubernativo ante esa autoridad registral, el cual fundamento en los motivos que seguidamente se dirán, no sin antes formular las siguientes cuestiones previas.

Primera. Se recurren por medio del presente los pronunciamientos formulados por el Registrador de San Javier Uno en los apartados Primero, Segundo y Tercero.

Segunda. Apelamos al Principio de Fe Pública de los Notarios, toda vez que, de los particulares contenidos en la Calificación recurrida, se deduce que la calificación ha preterido de alguna forma el principio de fe pública notarial, que es la facultad que tiene el notario para dar autenticidad y veracidad a los actos y documentos que se formalizan ante él, otorgándoles plena validez legal y seguridad jurídica.

Esto significa que los documentos notariales se consideran auténticos y lo que en ellos se declara, como verdadero hasta que no se demuestre lo contrario.

El notario, como funcionario público, actúa como garante imparcial, verificando la identidad de las partes, su capacidad legal y la voluntariedad de sus actos.

Sentado lo que antecede, se recurre con arreglo a los siguientes Motivos:

Primero. En la Escritura de venta por la que los cónyuges D. venden a mi representada, quedan identificados a la perfección por parte del notario autorizante los números de pasaporte y su correspondencia con los números de identificación de éstos, a cuyo efecto anexo una copia de la Escritura de Compraventa, de lo que se deduce la perfecta identificación de la identidad de los vendedores, sus pasaportes y sus NN.II.EE.

Esta parte no alcanza a comprender la suspensión de los asientos basado en este motivo, pues quedan meridianamente explicitados los datos de las partes y el hecho de que se lleva a cabo con exhibición de la documentación identificativa ante el Notario autorizante.

Entendemos que oponerse a la práctica del asiento basado en ese motivo es flagrantemente contrario a derecho, pues, en aplicación del principio de fe pública notarial, éste verifica –repito–, la identidad de las partes cuando las partes intervinientes exhiben sus documentos de identidad y el notario acredita la identidad de éstas.

Y esto se evidencia del título anexo a este escrito.

Segundo. La inscripción cuarta de la finca en cuestión –9715–, ya acreditaba y así consta en el Registro de la Propiedad, que la finca era una parcela que contenía una edificación con unas dimensiones, que son las dimensiones reales que tienen finca y edificación, habiéndose deslizado un manifiesto error por parte del Catastro, cuyas determinaciones en modo alguno pueden prevalecer, pues precisamente para ello existen los procedimientos de alteración y modificación de las descripciones catastrales, mediante el archiconocido formulario 900D.

Pero es que los que venden a mi patrocinada reconocen ante Notario –fe pública notarial–, que ya con anterioridad se deslizó un error al manifestar que la finca era meramente un solar y, con independencia de la inscripción quinta, y el hecho de que esta manifieste que hay un solar, la escritura de venta a favor de mi principal ya expresa ante

notario que hay una vivienda, que por error se hizo constar que era solar y que las medidas coinciden en todo caso con lo que expresa la inscripción cuarta, siendo cosa distinta –como ya he reseñado–, que erróneamente se dijese que era solar y la circunstancia de que las medidas de solar y vivienda sean diferentes de las que le adjudica el catastro, pues es más que evidente que lo que expresa el catastro, por mucho que se pretenda y sea deseable una plena coincidencia entre realidad física, catastral y registral, no constituye prueba que pueda romper la presunción de veracidad es la inscripción registral y lo que diga el Catastro nunca puede desvirtuar lo que expresen notario y registro, que tienen en todo momento delante –por así decirlo–, el título precedente y sus circunstancias y descripción.

Otra cosa es que la descripción catastral y sus diferencias formen parte de un haz de remedios probatorios que deban de ser tenidos en cuenta a la hora de afinar respecto de las exactas dimensiones de parcela y edificación, pero es asimismo más cierto que, en un sinnúmero de casos, las determinaciones del Catastro son las que disienten de la realidad física, la notarialmente declarada y la registral –que suelen coincidir–, y no al revés, lo que generalmente obedece a la voluntad de la Administración Tributaria –la catastral–, que busca no precisamente la adecuación de las dimensiones gratia et amore, sino por la mera y burda recaudación.

Por otro lado, resulta además chocante que cuando se constata que la descripción cuarta contiene una edificación y la quinta manifiesta que hay un solar, tampoco el Registro incorpora –ni el notario entonces autorizante–, una copia de un proyecto de demolición de vivienda y de su correspondiente licencia, si no que el Registro entonces constató en la inscripción cuarta una parcela con la edificación y en la quinta solamente un solar, sin más consideraciones, y el notario autorizante tampoco incorporó –repito–, a la escritura el hecho de que era un solar tras un obvio y exigible proyecto de demolición de vivienda, lo que en modo alguno tiene sentido ni mucho más recorrido con la Ley y el Reglamento Hipotecario delante, pues no tiene mucha lógica que para pasar de parcela con edificación a solar no se paralice el asunto hasta que se acredite la demolición de la vivienda, pero si se paralice para pasar de solar a parcela con edificación cuando los propios vendedores declaran que por error se hizo constar que la parcela con edificación se había convertido en solar, lo que únicamente hace crecer la presunción “coloquial” de que algún motivo económico existió en su momento cuando la parcela paso de ser parcela con edificación a solar; está claro que cuando la razón para un cambio drástico o absurdo no es evidente, la explicación es el dinero.

Tercero. Cualquier motivo para suspender el asunto basado en discrepancias con el registro de la propiedad y amparado en un título notarial previo, no puede descansar en modo alguno en diferencias con el catastro, ni en el tipo de coordenadas usadas, sobre todo si la Administración de Costas llevó a cabo una actividad reglada que únicamente se limita a certificar que la finca 9715 no invade el DPMT.

Como antes he reseñado, las diferencias existentes pueden y deben ser objeto en su caso de la tramitación ante el Catastro de un procedimiento ad hoc que adecue realidad inmobiliaria y registral –que es la que vale, coloquialmente hablando–, con la realidad catastral, si bien el CNI aportado únicamente declara sin género de dudas, discrepancias aparte respecto de las medidas de parcela y edificación, que la finca no invade el dominio público marítimo -terrestre, por lo que nada empece en todo caso para que tuviese acceso al Registro la Certificación.

Y esos procedimientos de adecuación lo son con independencia de la inscripción del título correspondiente de venta, pues caso contrario llegaremos al absurdo absoluto de que para inscribir el título de compra de mi mandante tendría que otorgar una “escritura de obra nueva”, solución que raya en el puro capricho y la radical preterición de lo declarado en título público con todas las garantías de seguridad jurídica y fe pública notarial, ítem más cuando al título de adquisición de mi patrocinada, diferencias de superficie aparte respecto de lo declarado por el catastro, se incorporaron y constatan la existencia de una vivienda en idénticos términos a lo que se expresa en la inscripción cuarta.

En su virtud, a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública respetuosamente suplico que habiendo por presentado este escrito con las documentales anexas, los admita y tras su trámite, acuerde alzar la suspensión del asiento de inscripción de la adquisición de la parcela y edificación por parte de mi mandante, acordando la práctica de la misma, amen y a la vista del Certificado emitido por la Demarcación de Cistas en Murcia, que acredita que la finca 9715 no invade el DPMT.»

IV

La registradora de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución. No consta haber dado traslado del recurso interpuesto al notario autorizante del título calificado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 18, 40.d) y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 2 y 3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; 17 bis y 23 de la Ley del Notariado; 51 y 328 y siguientes del Reglamento Hipotecario; 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, 29 de junio y 15 de noviembre de 2016, entre otras.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

Mediante escritura de compraventa autorizada el día 26 de junio de 2013 por el notario de Los Belones, don Cristóbal Lorenzo Serra, con el número 911 de protocolo, doña C. M. A D., adquirió de don F. J. y doña J. D., la finca número 9.715 del término municipal de San Javier.

La citada escritura se presentó al Registro en unión de la escritura de rectificación descriptiva de finca otorgada por la recurrente el día 30 de mayo de 2025 ante el notario de Los Belones, don Cristóbal Lorenzo Serra, junto a certificación expedida el día 24 de junio de 2025 por la Demarcación de Costas en Murcia.

En la primera escritura citada (venta), el notario autorizante indica haber identificado a los comparecientes «por sus respectivos documentos de identidad». Consta a continuación, en referencia al título adquisitivo de los vendedores, que en la descripción de la misma, se hizo constar erróneamente que la edificación existente se encontraba convertida en solar, cuando en realidad dicha edificación existía cuando en su día se realizó la transmisión: los vendedores manifiestan que, en su día, se hizo constar erróneamente que la edificación existente sobre dicha finca se encontraba convertida en solar, cuando en realidad es que la edificación sigue existiendo [cuya descripción consta en el título presentado y que coincide con lo que resultaba del Registro de la Propiedad en la inscripción 4.^a de dicha finca], manifestando acreditarlo con certificación catastral descriptiva y gráfica.

Y más adelante se expresa, en la escritura calificada: «(...) Que, los cónyuges [vendedores] (...) son dueños (...) de la siguiente finca: Descripción: urbana: Chalet en planta baja, tipo "B" que constituye la parcela S-10 de uso individual (...) Su superficie es de (...)».

En la segunda escritura (rectificación de linderos), otorgada por la recurrente y también presentada al Registro, consta: «I.-(...) "Descripción: urbana: Chalet en planta

baja, tipo "B" que constituye la parcela S-10 de uso individual del Polígono "S" del Plan de Ordenación Urbana del Centro de Interés Turístico Nacional (...), sita en término municipal de San Javier. Consta de tres dormitorios con sus correspondientes cuartos de baño, salón-comedor, cocina oficina, vestíbulo de entrada, porche y lavadero-tendedero. Su superficie es de setecientos treinta y cinco metros cuadrados, de los cuales corresponden ciento veinticinco metros y treinta y ocho decímetros cuadrados a la parte construida y veinticinco metros y setenta y ocho decímetros cuadrados al porche-tendedero, estando destinado el resto de la superficie a jardín (...).

II. Que a los efectos de poder obtener el Certificado de no invasión del dominio público marítimo-terrestre de la Demarcación de Costas del Estado, el otorgante, actualiza la descripción de la finca anteriormente descrita, en cuanto al lindero Este, ya que actualmente dicho lindero, donde pone "Linda: Al por el Este o frente, con la zona marítimo-terrestre del Mar Mediterráneo o parcela S-60 que es parte de la finca de donde esta se segregó, propiedad de Parcemenor, S.A....", debe de poner "Linda: Al este o frente, con el dominio público marítimo terrestre (DPMT) deslinde de DPMT de referencia DL-31-MU, aprobado por OM de 30/03/2000, entre los hitos DP-3 y DP-4;..."».

Tres son los defectos que señala la calificación:

– «La finca registral n.º 9715 de San Javier consta inscrita a nombre de los cónyuges Don F. J. D. y Doña J. D. por título de compra y de por mitad y en proindiviso, según resulta de la inscripción 5.ª de fecha 22 de octubre de 1987, en la que no figuran sus NN.II.EE sino solamente los documentos de identidad alemanes números (...) y (...), respectivamente. Por lo anterior, y toda vez que no constan en el Registro los NN.II.EE. de los titulares registrales de la finca de que se trata y los documentos de identidad alemanes son distintos a los señalados, existen dudas en cuanto a si quienes han comparecido como vendedores a la escritura objeto de esta nota de calificación son efectivamente los titulares de la finca que se transmite, según el Registro; por lo que deberá acreditarse que los documentos de identidad alemanes antes reseñados y los NN.II.EE. con que los vendedores han comparecido a la escritura corresponden a las mismas personas».

– «La finca registral n.º 9.715 de San Javier consta descrita en este Registro como un solar. Dicha descripción resulta de su inscripción 5.ª, practicada en su día en virtud de la escritura que se relaciona en el exponendo primero del título que por la presente se califica que es la otorgada ante el Notario de La Unión Don Clemente Antuña Plaza, el día 17 de marzo de 1987, con el número 425 de protocolo, por Don E. G. S. y los cónyuges Don F. J. D. y Doña J. D.

Los comparecientes al acto de otorgamiento del título ahora presentado manifiestan que, en su día, se hizo constar erróneamente que la edificación existente sobre dicha finca se encontraba convertida en solar, cuando en realidad, según dicen, es que la edificación sigue existiendo (cuya descripción consta en el título presentado y que coincide con lo que resultaba del Registro en la inscripción 4.ª de dicha finca) lo cual acreditan con certificación catastral descriptiva y gráfica. Sin embargo, dicha certificación catastral no es coincidente con la descripción que se pretende dar a la finca (un chalet en planta baja de 125,38 m2 de superficie construida más otros 25,78 m2 de porche, cuando lo que resulta del catastro es la existencia de una edificación en planta baja y primera y un almacén en planta de sótano, de 230 m2 de superficie construida).

Para rectificar el contenido de la indicada escritura autorizada por el Notario de La Unión Don Clemente Antuña Plaza, el día 17 de marzo de 1987, con el número 425 de protocolo, es preciso aportar dicha escritura, así como la ratificación de Don E. G. S. a la rectificación operada».

– «Al modificarse el lindero del Este de la finca registral n.º 9715 de San Javier para su deslinde con el DPMT en la citada escritura de rectificación descriptiva de finca, es necesario incorporar la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, con las coordenadas georreferenciadas de sus vértices, al tratarse de uno de los supuestos de inscripción obligatoria de la base gráfica de

conformidad con el artículo 9.b) de La Ley Hipotecaria. No siendo posible utilizar las coordenadas georreferenciadas catastrales de la parcela con referencia catastral 9164501XG9796S0001QK que se protocoliza en la escritura ya que la superficie que consta en Catastro, que es 521 m², no coincide con la expresada en la escritura ni con la inscrita en Registro, que en ambos casos es de 735 m²».

Se recurre la calificación, alegándose:

– En la escritura de venta quedan identificados a la perfección por parte del notario autorizante los números de pasaporte y su correspondencia con los números de identificación de éstos, «a cuyo efecto anexo una copia de la Escritura de Compraventa, de lo que se deduce la perfecta identificación de la identidad de los vendedores, sus pasaportes y sus NN.II.EE (...) oponerse a la práctica del asiento basado en ese motivo es flagrantemente contrario a derecho, pues, en aplicación del principio de fe pública notarial, éste verifica –repito–, la identidad de las partes cuando las partes intervinientes exhiben sus documentos de identidad y el notario acredita la identidad de éstas».

– «La inscripción cuarta de la finca en cuestión –9715–, ya acreditaba y así consta en el Registro de la Propiedad, que la finca era una parcela que contenía una edificación con unas dimensiones, que son las dimensiones reales que tienen finca y edificación, habiéndose deslizado un manifiesto error por parte del Catastro, cuyas determinaciones en modo alguno pueden prevalecer, pues precisamente para ello existen los procedimientos de alteración y modificación de las descripciones catastrales, mediante el archiconocido formulario 900D».

Añadiendo: «Pero es que los que venden a mi patrocinada reconocen ante Notario – fe pública notarial–, que ya con anterioridad se deslizó un error al manifestar que la finca era meramente un solar y, con independencia de la inscripción quinta, y el hecho de que esta manifieste que hay un solar, la escritura de venta a favor de mi principal ya expresa ante notario que hay una vivienda, que por error se hizo constar que era solar y que las medidas coinciden en todo caso con lo que expresa la inscripción cuarta (...)».

– «Cualquier motivo para suspender el asunto basado en discrepancias con el Registro de la Propiedad y amparado en un título notarial previo, no puede descansar en modo alguno en diferencias con el Catastro, ni en el tipo de coordenadas usadas, sobre todo si la Administración de Costas llevó a cabo una actividad reglada que únicamente se limita a certificar que la finca 9715 no invade el DPMT (...) las diferencias existentes pueden y deben ser objeto en su caso de la tramitación ante el Catastro de un procedimiento ad hoc que adecue realidad inmobiliaria y registral –que es la que vale, coloquialmente hablando–, con la realidad catastral, si bien el CNI aportado únicamente declara sin género de dudas, discrepancias aparte respecto de las medidas de parcela y edificación, que la finca no invade el dominio público marítimo – terrestre, por lo que nada empece en todo caso para que tuviese acceso al Registro la Certificación».

2. Y entrando a resolver el presente recurso y en relación con el primer defecto, hay que partir de que 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 (haber identificado a los comparecientes «por sus respectivos documentos de identidad»); por lo tanto, no se podría cuestionar la identidad de los comparecientes, pues es una competencia del notario que no incumbe al registrador, por lo que hay que ceñir a sus justos términos el obstáculo expresado en la calificación recurrida.

3. Ha dicho este Centro Directivo en Resolución de 21 de marzo de 2016: «(...) (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), que “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, pues lo que plantea es si los en su día vendedores (año 2013) en la escritura ahora presentada a calificación, son los mismos que aún ostentan la titularidad registral.

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. 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 número de identificación de extranjeros de los ciudadanos extranjeros en las inscripciones registrales (cfr. artículo 254 Ley Hipotecaria según redacción dada por la Ley 36/2006, de 29 de noviembre), numeración que no varía.

En el presente caso, no consta en el Registro referencia alguna a los número de identificación de extranjeros de la parte vendedora, y también faltó, en su día, una expresa declaración por el notario autorizante de la escritura calificada (bajo su responsabilidad) de la correspondencia de los entonces vendedores comparecientes con los titulares registrales.

Tampoco se acredita ahora dicha correspondencia o concordancia, debiendo ponerse de relieve que el notario que autorizó la escritura de rectificación de linderos es el mismo que autorizó en su día la venta, por lo que bien podría realizar ahora dicha aseveración y subsanarse así este primer defecto (con independencia de otros posibles medios de acreditación de la aludida concordancia que sin duda existen).

Por consiguiente, ha de confirmarse este primer defecto.

5. En cuanto al defecto señalado en segundo lugar, es evidente que la finca registral número 9.715 de San Javier figura como un solar (inscripción 5.^a), y en la escritura ahora calificada (recordemos, otorgada en el año 2013), los vendedores manifestaron que, en su día, se hizo constar erróneamente que la edificación existente sobre dicha finca se encontraba convertida en solar, cuando en realidad, según dicen, es que la edificación sigue existiendo (cuya descripción consta en el título presentado y que coincide con lo que resultaba del Registro en la inscripción 4.^a de dicha finca), aportando una certificación catastral descriptiva y gráfica.

La registradora objeta que dicha certificación catastral no es coincidente con la descripción que se pretende dar a la finca (un chalet en planta baja de 125,38 metros cuadrados de superficie construida más otros 25,78 metros cuadrados de porche, cuando lo que resulta del Catastro es la existencia de una edificación en planta baja y primera y un almacén en planta de sótano de 230 metros cuadrados de superficie construida).

Tiene razón la registradora cuando indica que, para rectificar el contenido de la indicada escritura autorizada por el notario de La Unión, don Clemente Antuña Plaza, el día 17 de marzo de 1987, con el número 425 de protocolo, sería preciso aportarla; así como la ratificación de don E. G. S. a la rectificación operada (artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 328 del Reglamento Hipotecario).

En el título ahora calificado, se describe la finca tal y como se hizo en la escritura de declaración de obra nueva, remarcándose, en relación con en el título de adquisición de los ahora vendedores, que en la descripción de la misma se hizo constar erróneamente que la edificación existente se encontraba convertida en solar, cuando en realidad dicha edificación existía cuando se realizó la transmisión, así como que actualmente también existe, tal y como se acredita con certificación catastral descriptiva y gráfica.

Así las cosas, la Resolución de esta Dirección General de 7 de noviembre de 2022 estableció, en base a los artículos 1 y 40.d) de la Ley Hipotecaria, que el error pretendidamente cometido en el título en su día inscrito solo puede corregirse rectificando dicho título con el consentimiento de quienes lo otorgaron. Y ello porque el asiento en su día practicado está bajo la salvaguardia de los tribunales y solo puede

rectificarse con consentimiento del titular registral, o por orden de la autoridad judicial, mediante sentencia recaída en juicio en el que el titular registral haya sido parte.

Por otra parte, la rectificación de escrituras debe cumplir un procedimiento regulado en el artículo 153 del Reglamento Notarial; y la Resolución de 17 de mayo de 2019, alude a los supuestos en que la subsanación se refiera a hechos susceptibles de ser probados con documentos fehacientes independientes de la voluntad de los interesados, para lo que basta la petición de la parte interesada acompañada de esos documentos que aclaren el error producido.

En el presente supuesto, y al margen de ser necesario el consentimiento de las partes que otorgaron la escritura que se pretende ahora rectificar, lo que se acompaña al título es una certificación catastral para que se considere como documento fehaciente susceptible de producir la rectificación y modificación de la titularidad registral; pero no ha de olvidarse que el Catastro inmobiliario es un registro administrativo, a diferencia del Registro de la Propiedad que es jurídico.

En este sentido, el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario establece en su artículo 2 lo siguiente: «Lo dispuesto en esta ley se entenderá sin perjuicio de las competencias y funciones del Registro de la Propiedad y de los efectos jurídicos sustantivos derivados de la inscripción de los inmuebles en dicho registro», y corrobora en el artículo 3 apartado 3, que: «Salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos».

Obviamente, siempre sería posible otorgar una declaración de obra nueva por antigüedad (cumpliendo con los requisitos legalmente establecidos, muy especialmente el artículo 28.4 Ley de Suelo) y lograr así la concordancia entre el Registro y realidad.

Por consiguiente, ha de confirmarse también este segundo defecto.

6. El tercer defecto indica: «Al modificarse el lindero del Este de la finca registral n.º 9715 de San Javier para su deslinde con el DPMT en la citada escritura de rectificación descriptiva de finca, es necesario incorporar la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, con las coordenadas georreferenciadas de sus vértices, al tratarse de uno de los supuestos de inscripción obligatoria de la base gráfica de conformidad con el artículo 9.b) de La Ley Hipotecaria. No siendo posible utilizar las coordenadas georreferenciadas catastrales de la parcela con referencia catastral 9164501XG9796S0001QK que se protocoliza en la escritura ya que la superficie que consta en Catastro, que es 521 m², no coincide con la expresada en la escritura ni con la inscrita en Registro, que en ambos casos es de 735 m²».

El artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, establece como contenido que necesariamente debe de figurar en la inscripción si se realiza una operación de deslinde que implica reorganización de los terrenos: «la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices (...) La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes. Una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria. El Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación».

Y el artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria: «Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real. Esta presunción igualmente regirá cuando se hubiera incorporado al folio real una representación gráfica alternativa, en los supuestos en que dicha representación haya sido validada previamente por una autoridad pública, y hayan transcurrido seis meses desde la comunicación de la inscripción correspondiente al Catastro, sin que éste haya comunicado al Registro que existan impedimentos a su validación técnica».

Así las cosas resulta que para la obtención del certificado de no invasión por parte de la Demarcación de Costas, se practicó la rectificación del lindero este de la finca en cuestión, indicándose que pasaba a ser el siguiente: «al este o frente, con el dominio público marítimo terrestre (DPMT) deslinde de DPMT de referencia DL-31-MU, aprobado por OM de 30/03/2000, entre los hitos DP-3 y DP-4»; razón, por la que sería de aplicación plena los preceptos mencionados, no pudiendo utilizar la base grafica que resulta de la certificación catastral incorporada, que arroja una superficie de 521 metros cuadrados respecto de la parcela, pues es distinta y notablemente inferior a la que figura en el título y en el Registro 735 metros cuadrados.

Por consiguiente, también ha de confirmarse este tercer defecto.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar 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, 24 de marzo de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.