

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**16146** *Resolución de 17 de agosto de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de San Martín de Valdeiglesias a inscribir una escritura de donación y compraventa.*

En el recurso interpuesto por la Notaria de Collado Villalba, doña María Teresa Gómez Bajo contra la negativa de la registradora de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias, doña María Sonsoles Rodríguez-Vilariño Pastor, a inscribir una escritura de donación y compraventa.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 14 de octubre de 2010 por la Notaria de Collado Villalba, doña María Teresa Gómez Bajo, con el número 1457 de su protocolo, doña M. P. C. E., con D. N. I número 01..., viuda de sus segundas nupcias con don F. R., y don M. D. L. L. casado en segundas nupcias con doña M. A. B. V., transmitieron, la primera como donante y el segundo como vendedor, la finca registral 10.620 de Villa del Prado a don M. L. C. que figuraba inscrita a nombre del citado don M. D. L. L. para su sociedad conyugal con doña M. P. C. E., con D.N.I. número 30..., dato este último que figuraba en la información registral que se inserta en la citada escritura. El título de adquisición de los transmitentes no fue tenido a la vista por la notaria autorizante. En dicha escritura los citados transmitentes manifestaron que «están divorciados de sus primeras nupcias entre sí, no habiéndose liquidado la sociedad de gananciales existente entre ellos, siendo, por tanto los titulares formales y reales con carácter ganancial» de la citada finca.

II

Copia autorizada de dicha escritura se presentó por vía telemática en el Registro de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias el día 14 de octubre de 2010 sin justificar el pago del impuesto correspondiente, bajo el asiento 405 del Diario 67, notificándose el mismo día por vía telemática la práctica del asiento de presentación así como que queda suspendida la calificación en tanto no se acredite el pago del impuesto. Con fecha 22 de diciembre de 2010 es aportada la copia física de la escritura con justificación del pago del impuesto y fue calificada con la siguiente nota: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por la 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 Gómez Bajo, María Teresa, el día 14/10/2010, bajo el asiento número 405 del tomo 67 del Libro Diario y número de entrada 2260, que corresponde al documento otorgado por el Notario de Collado Villalba María Teresa Gómez Bajo, con el número 1457/2010 de su protocolo, de fecha 14/10/2010, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes, Hechos y Fundamentos de Derecho: En cuanto a doña M. P. C. E., no coincide el D. N. I de la compareciente con el que resulta del Registro por lo que existen dudas de que se trate de la misma persona: Principio de tracto sucesivo del artículo 20 L. H. y 93 R. H.». Contra esta calificación cabe recurso... San Martín de Valdeiglesias, a diez de enero de dos mil once. El Registrador de la Propiedad. Fdo. Sonsoles Rodríguez-Vilariño Pastor (firma telemática).

## III

Doña María Teresa Gómez Bajo interpone recurso mediante escrito de fecha 31 de enero de 2011, con entrada en el Registro el 2 de febrero de 2011, en el que argumenta: Que no se entiende el defecto alegado, pues la información suministrada en la escritura desfavorablemente calificada no deja lugar a duda alguna sobre la identidad de la compareciente, la cual queda plenamente acreditada y bajo la responsabilidad de la Notaria, quien asume dicha identificación así como el juicio de capacidad. Por un lado se reseñan en el comparecen de la escritura todos los datos identificativos de doña M. P. C. E.: Su estado civil, profesión, domicilio y D. N. I./N. I. F. Se añade una manifestación específica en la intervención: «Don M. D. L. L. y doña M. P. C. E. manifiestan que están divorciados de sus primeras nupcias entre sí no habiéndose liquidado la sociedad de gananciales existente entre ellos, siendo por tanto los titulares formales y reales con carácter ganancial de la finca que a continuación se describe». Pero, además, se une como documento anexo a la citada escritura fotocopia del D. N. I./N. I. F. de la citada persona con el fin de consolidar la identificación mediante la aportación gráfica del documento que ha servido para la misma. Que por otro lado, en la escritura comparece también el otro propietario de la finca, don M. D. L. L., quien la adquirió -según se desprende de la información registral remitida por la propia sra. registradora- para la sociedad de gananciales en el año 1985 cuando estaba casado con una señora llamada M. P. C. E., de tal manera que solamente en el improbable o casi imposible supuesto de que este señor hubiera estado casado con una señora que tuviese los mismos nombres y apellidos, aunque un D. N. I. distinto, que la que comparece en el otorgamiento que nos ocupa, podrían existir dudas de que se tratase de la misma persona. Todo lo anterior sin entrar a considerar que el contenido del otorgamiento consiste esencialmente en una donación y compraventa de unos padres a un hijo, por lo que resulta de sentido común la falta de ánimo defraudatorio y evidente el conocimiento mutuo entre los otorgantes que haría imposible una suplantación de personalidad. Por lo tanto, y en virtud de lo expuesto, entiende la recurrente que el defecto alegado no se sostiene o es el producto de un error previo al otorgamiento de esta escritura, en cualquier caso ajeno a los otorgantes y a la Notaria autorizante, a quienes se traslada produciendo la consecuente inseguridad, molestias e injustificadas demoras. Que en el mismo sentido apuntado anteriormente numerosas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado fundamentadas en la legislación vigente abundan en otorgar al Notario la fe de identidad y confirman el juicio de identidad que hace éste en el documento público como un hecho que se presume veraz e íntegro, amparado por los tribunales de tal manera que solamente es susceptible de impugnación en vía judicial. Asimismo dichas resoluciones delimitan las discrepancias que puedan ser objeto de calificación desfavorable. Así la Resolución del mencionado órgano directivo de 8 de abril de 2003 en su Fundamento de Derecho Segundo añade «...el principio de legalidad impone al Registrador Mercantil calificar la validez del contenido del documento que se presenta a inscripción por lo que resulte del propio documento y de los asientos del propio Registro (artículo 6 del Reglamento del Registro Mercantil). Pero ello no significa, en vía de principio, que deba rechazarse la inscripción del documento presentado ante toda inexactitud del mismo cuando, de su simple lectura no quepa albergar razonablemente duda acerca de cuál sea el dato erróneo y cuál el dato verdadero. Y la exigencia de aclaración de los términos del instrumento público presentado, dados los perjuicios que puede comportar, ha de estar proporcionalmente justificada por la oscuridad o contradicción real-que no la aparente- de aquellos términos...». O la Resolución de 2 de octubre de 2003 en su Fundamento de Derecho Tercero, que admite la existencia de discrepancias en los documentos identificativos: «En nuestra legislación hipotecaria se le 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. Sin embargo, en este supuesto es evidente que al utilizarse medios distintos de identificación en el momento de la adquisición y en el instante de la venta, lógicamente los números deben

discrepar, con lo que el defecto, tal y como ha sido formulado no puede ser mantenido». También la Resolución de 5 de junio de 2007 deja sentado el mismo principio en cuanto a las atribuciones del Notario y la consistencia de las posibles discrepancias: «El juicio sobre la identidad del otorgante que corresponde, exclusivamente y bajo su responsabilidad al Notario, queda amparado por una presunción legal sólo susceptible de impugnación en vía judicial. Por ello, el Registrador no puede revisar en su calificación ese juicio que compete al Notario. 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. Ahora bien, no es que en cualquier caso de discordancia, por ligera que ésta sea, deba acreditarse al Registrador la identidad del otorgante, sino que por el contrario, habida cuenta de la especial eficacia que la Ley atribuye a ese juicio notarial sobre dicha identidad y de los limitados medios que el Registrador puede tomar en cuenta al realizar su calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, sólo podrán oponerse a la inscripción del título aquellas discrepancias que, respecto de los asientos registrales, tengan suficiente consistencia». Es obvio que resulta mínimamente consistente albergar dudas sobre que pueda tratarse de dos personas distintas tan solo porque, transcurridos 25 años, el número del documento de identidad no coincida, cuando coinciden nombres y apellidos, cónyuge, adquisición de una determinada finca para la sociedad de gananciales que aún no se ha liquidado y tienen un hijo en común al que donan y venden dicha finca. Por último mencionar la muy reciente Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 18 de octubre de 2010 que se remite a las Resoluciones mencionadas, reproduce pasajes de las mismas e insiste: «En todo caso, 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». Que no hemos de olvidar que este tipo de calificaciones rituales y formalistas no hacen sino generar un coste adicional tanto para la agilidad del propio tráfico jurídico como para los consumidores, así como la sensación de inseguridad -cuando la función esencial del sistema notarial y registral es proporcionar seguridad- que provoca la no inscripción de una escritura por un error no atribuible ni a los otorgantes ni al notario, y en consecuencia, imposible de prever.

#### IV

La Registradora emitió su informe el día 7 de febrero de 2011 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 18, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria; 1, 17 bis y 23 de la Ley del Notariado; 1218 del Código Civil; 51.9 del Reglamento Hipotecario; 156 y 187 del Reglamento Notarial; así como las Resoluciones de esta Dirección General de 2 de octubre de 2003, 26 de marzo de 2004, 6 de junio de 2006, 5 de junio de 2007 y 18 de octubre de 2010.

1. Para la resolución del presente recurso son relevantes los siguientes hechos:

a) Mediante escritura autorizada el día 14 de octubre de 2000, doña M. P. C. E., y don M. D. L. L., divorciados, transmitieron la primera como donante y el segundo como vendedor, una finca que figuraba inscrita a nombre del citado M. D. L. L. para su sociedad conyugal con doña M. P. C. E., siendo identificada en el asiento, además, con un número de D.N.I. determinado que así mismo fue consignado en la información registral que se

insertó en la escritura. El título de adquisición de los transmitentes no fue tenido a la vista por la Notaria autorizante.

b) La registradora suspende la inscripción, conforme al principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria y 93 de su Reglamento, porque no coincide el D. N. I. de la compareciente doña M. P. C. E., con el que resulta del Registro por lo que existen dudas de que se trate de la misma persona.

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 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.<sup>a</sup> y 18 de la Ley Hipotecaria, y 51.9.<sup>a</sup> 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 asegura 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-).

En todo caso, 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».

El juicio sobre la identidad del otorgante que corresponde, exclusivamente y bajo su responsabilidad al notario queda amparado por una presunción legal sólo susceptible de impugnación en vía judicial. Por ello, el registrador no puede revisar en su calificación ese juicio que compete al notario y que realiza en el mismo momento del otorgamiento. 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). Ahora bien, no es que en cualquier caso de discordancia, por ligera que ésta sea,

deba acreditarse al Registrador la identidad del otorgante, sino que, sólo podrán oponerse a la inscripción del título aquellas discrepancias que, respecto de los asientos registrales, tengan suficiente trascendencia.

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, máxime cuando dicho juicio debiera haberse verificado en relación con determinadas circunstancias relevantes para la identificación, como son las que resulten del título adquisitivo previo, en el que figuran datos identificativos que hubieran podido ser contrastados ahora por la Notaria y que en el presente caso no lo fueron al no haber tenido la misma a la vista el citado título previo, y la propia información registral que se inserta en la escritura y que sí recogía el D.N.I. que figuraba registrado. Esta comprobación hubiera podido permitir a la Notaria detectar el posible error en el título que dio lugar a aquella inscripción y subsanarlo mediante la documentación oportuna de la que resulte indubitadamente que el titular registral y el otorgante son la misma persona. Tampoco puede acogerse la alegación del recurrente relativa al hecho de que en la escritura los transmitentes afirman estar divorciados de sus primeras nupcias entre sí, que es una mera manifestación no acreditada mediante la aportación de la correspondiente certificación del Registro Civil.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos resultantes de los anteriores pronunciamientos.

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, 17 de agosto de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz.