

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2949 *Resolución de 10 de febrero de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Purchena a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Jorge Díaz Cadórniga, notario de Vera, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Purchena, doña María Desirée Martínez Martínez, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 13 de julio de 2020 por el notario de Vera don Jorge Díaz Cadórniga, con número 878 de su protocolo, se formalizó la compraventa de un inmueble; y en la parte relativa a la comparecencia se expresa que la sociedad vendedora, «Inver Ibérica, S.L.», tiene N.I.F. (...)4, si bien, en la nota registral informativa incorporada a la misma escritura dicha sociedad figura identificada con N.I.F. (...)4.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Purchena, fue objeto de la siguiente calificación por la registradora de la propiedad, doña María Desirée Martínez Martínez:

«El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, ha resuelto no practicar lo solicitado, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos: I.—El día 14 de julio de 2020 se presenta bajo el número de entrada 1089, generando el asiento 796 del diario 132, escritura otorgada el 13 de julio de 2020, ante el Notario de Vera don Jorge Díaz Cadórniga, bajo el número 878 de su protocolo, por la que don J. L. R. B., actuando en nombre y representación como administrador solidario de la entidad mercantil INVER IBERICA 2003 SL vende a la entidad Mercantil JOSE ANTONIO LIZARTE, S.L. la finca registral 14293 de término municipal de Oria. II.—Consulado el historial de la finca, la misma resulta inscrita a favor de INVER IBERICA 2003 SL con CIF (...)4, siendo dicho número de identificación fiscal distinto al consignado en la presente escritura objeto de calificación. III.—No pudiendo establecerse la plena identidad entre el titular registral y la entidad aquí representada procede la suspensión de la inscripción solicitada en base a los siguientes FUNDAMENTOS DE DERECHO: I.—Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación —entre otros extremos— a "los obstáculos que surjan del Registro", a "la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción", a "las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos" y a "la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad".

Este principio legal de calificación por el Registrador se reconoce expresamente en cuanto a los “documentos públicos autorizados o intervenidos por notario” por el artículo 143 del Reglamento Notarial, al establecer que los efectos que el ordenamiento jurídico les atribuye “podrán ser negados o desvirtuados por los Jueces y Tribunales y por las administraciones y funcionarios públicos en el ejercicio de sus competencias”. Impugnada esta nueva redacción según el Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, ha sido confirmada expresamente por el Tribunal Supremo en sentencia de 14 de octubre de 2008. II.–En este caso deben tenerse en cuenta los principios registrales de legitimación y de tracto sucesivo sancionados en los artículos 1. 3.º, 38. 1.º y 20 respectivamente de la Ley Hipotecaria, a cuyo tenor los asientos registrales se presumen exactos y veraces, mientras no se acredite su inexactitud en los términos del artículo 40, considerando al titular reflejado en los mismos como legitimado para actuar en la forma que el asiento determine y, por tanto, siendo el facultado para poder disponer del inmueble.

Y por considerarlo defecto subsanable se procede a la suspensión del asiento solicitado.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

Purchena, a 17 de septiembre de 2020.–La Registradora.–Fdo.: María Desirée Martínez Martínez».

III

El 19 de octubre de 2020, el notario autorizante de la escritura, don Jorge Díaz Cadórniga, interpuso recurso contra la anterior calificación, en los siguientes términos:

«(...) D) Identificación de la entidad mercantil vendedora.

En la escritura de compraventa objeto de calificación, interviene en representación de la entidad mercantil vendedora INVER IBERICA 2003, S.L., su administrador solidario, constando además los siguientes datos de identificación de la sociedad:

Denominación social: INVER IBERICA 2003, S.L.

Escritura de constitución (que es la misma de la cual deriva la representación):

- Lugar de otorgamiento: Albox.
- Fecha de otorgamiento: el día 24 de diciembre de 2003.
- Notario autorizante: don Mariano Expedido Gil Gil Albaladejo.
- Número de protocolo: número 3968 de protocolo.

Datos de inscripción en el Registro Mercantil:

- Registro Mercantil provincial: Registro Mercantil de Almería.
- Hoja de inscripción: Hoja AL 22055.
- Tomo y folio: Tomo 897 Folio 91.

Los expresados datos de identificación de la entidad y del órgano de administración son totalmente coincidentes con constan inscritos en el Registro de la Propiedad en el asiento de inscripción de la finca objeto de la transmisión que ha motivado la presente calificación.

Asimismo, consta en la escritura objeto de calificación el NIF de la sociedad: (...) 4.

Todos estos datos.

No obstante, en la calificación registral la registradora indica que el NIF que figura inscrito en el Registro de la Propiedad es el (...)4.

Nótese que únicamente difiere en uno de los dígitos el NIF de la sociedad que consta en la escritura objeto de calificación (que es el correcto) y el NIF que la registradora hace constar en su nota de calificación que es el que figura en el Registro de la Propiedad.

Fundamentos de derecho.

Contra la nota de calificación cabe argumentar:

Primero. Considero que está suficientemente acreditada la identificación de la entidad mercantil titular registral en la escritura de compraventa objeto de calificación, en base a todos los datos que para su identificación comprobé yo, el notario:

En primer lugar, la denominación social, que de forma imperativa ha de ser exclusiva (Art. 7 Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital).

“Art. 7. Prohibición de identidad.

1. Las sociedades de capital no podrán adoptar una denominación idéntica a la de cualquier otra sociedad preexistente.”

En análogos términos, el Art. 2 de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada, vigente cuando se practicó la inscripción a favor de la entidad Inver Iberica 2003, S.L.

La citada denominación social es la misma que del titular registral consta en el Registro de la Propiedad.

En segundo lugar, los datos de la escritura de constitución de la sociedad, siendo dicha escritura de constitución, además, el mismo título del cual deriva la representación: Lugar de autorización, fecha, notario autorizante y número de protocolo.

Los citados 4 datos son los mismos del titular registral que constan en el título que motivó la inscripción a favor de la entidad mercantil transmitente y asimismo los mismos que constan en el Registro de la Propiedad (no indica la registradora en su nota de calificación nada en contrario).

En tercer lugar, los datos de inscripción en el Registro Mercantil (Registro Mercantil provincial, Tomo, folio y hoja de inscripción).

Los citados 4 datos son los mismos del titular registral que constan en el Registro de la Propiedad (no indica la registradora en su nota de calificación nada en contrario).

Todos los datos hasta aquí referidos son además los exigidos para la identificación de las personas jurídicas en el Art. 51 del Reglamento Hipotecario.

Asimismo, consta en la escritura objeto de calificación el NIF de la entidad mercantil, siendo dicho NIF el correcto que corresponde a dicha sociedad.

No obstante, según la nota de calificación, en el Registro de la Propiedad figura otro NIF, que es erróneo y que únicamente difiere en un dígito respecto del que corresponde a la entidad mercantil (que es el que consta correctamente en la escritura objeto de calificación que motiva el presente recurso):

NIF de la entidad mercantil que consta en la escritura objeto de calificación:

(...) 4 (correcto).

NIF erróneo que figura en el Registro de la Propiedad:

(...)4 (erróneo).

El citado NIF correcto ([...]4) me fue acreditado, como notario autorizante de la escritura objeto de calificación y por ello emití el juicio de identidad.

Es evidente que existe una errata en el Registro de la Propiedad en la transcripción de uno de los dígitos del NIF de la mercantil, pues en el cuarto dígito figura erróneamente un 8 en vez de un 6.

Por otra parte, puede comprobarse que no existe el NIF que figura en el Registro de la Propiedad, no sólo en la web de la AEAT <https://www1.agenciatributaria.gob.es/wlpl/BUGC-JDIT/Cnej>, sino también baste poner dicho NIF en el buscador de google (o en cualquier otro), el buscador refleja que no ha habido resultados.

Frente a ello, el NIF correcto, que es el que consta en la escritura objeto de calificación, puede comprobarse bastando para ello poner el citado NIF en el buscador de google (o cualquier otro) pues aparece la denominación social de la mercantil en varios enlaces oficiales (algunos de la propia AEAT) y también puede comprobarse en la web de la AEAT <https://www1.agenciatributaria.gob.es/wpl/BUGC-JDIT/Cnej>.

Segundo. No puede compartirse por ello la afirmación de la señora registradora de que no pueda establecerse la plena identidad entre el titular registral y la entidad transmitente, pues son totalmente coincidentes todos los datos de la entidad (hasta 9 datos); y por otra parte, no se trata de un NIF totalmente distinto, sino que es el mismo pero con una errata en uno de los dígitos, siendo erróneo el que consta en el Registro de la Propiedad.

De mantenerse la calificación registral, el comprador de la finca transmitida por la referida mercantil se encontraría en una situación que no podría resolver por sí solo, pese a que en el título de su adquisición los datos de la entidad mercantil transmitente son totalmente correctos, no habiendo razón por ello para denegar la inscripción.

No puede oponerse a la inscripción la existencia de una leve discrepancia y que por tanto no tiene suficiente trascendencia, pues no se puede considerar que existan dudas razonables de falta de correspondencia entre el titular inscrito y el transmitente del acto que se pretende inscribir.

Tal como afirmó la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (anterior DGRN) en su resolución de 12 de septiembre de 2.017: “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”.

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. Ahora bien, lo anterior no justifica que en cualquier caso de discordancia, por ligera que esta sea, deba rechazarse la inscripción, toda vez que solo 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.

Solicitud.

Solicito admitan este recurso y ordenen, si lo estiman oportuno, la inscripción del documento calificado en el Registro de la Propiedad, sin que sea preciso la aportación de ningún documento o la realización de ninguna actuación adicional con respecto a la situación existente en el momento del otorgamiento de la escritura objeto de calificación».

IV

La registradora emitió informe en escrito de 19 de noviembre de 2020 y, por mantener su calificación en todos sus extremos, elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe expresa que el día 6 de octubre de 2020, con posterioridad a la calificación recurrida, se presentó en forma telemática un testimonio notarial de la siguiente diligencia:

«Diligencia de subsanación.

Referida a la escritura 878/2020 de mi protocolo.

Vera a 6 de octubre de 2020. La extendiendo yo, el Notario, para hacer constar que se padeció un error en la consignación del NIF, pues el correcto es (...)4 y no el que se transcribió por error, pues en lugar del 6 es 8. Así resulta de la escritura y del NIF de dicha sociedad, que tengo a la vista.

Así se subsana. De todo lo cual, doy fe. Signado. Jorge Díaz Cardóniga. Firmado y sellado».

Añade el registrador que en virtud de dicha diligencia no entendió subsanado el defecto advertido en la nota de calificación.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1218 del Código Civil; 1, 23 y 17 bis de la Ley del Notariado; 9.4.^a, 18, 19, 19 bis, 20, 32, 34, 38, 40.d), 82, 322, 325 y 326 de la Ley Hipotecaria; 51.9.^a del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de esta Dirección General de 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 2 de octubre de 2003, 26 de marzo, 10 y 17 de septiembre y 15 y 19 de octubre de 2004, 20 de abril y 23 de mayo de 2005, 20 de enero, 17 y 19 de julio de 2006, 31 de enero, 5 y 26 de junio de 2007, 11 de febrero de 2008, 2 de marzo de 2009, 16 y 18 de octubre y 13 de diciembre de 2010, 24 de junio, 7 de julio, 17 de agosto y 9 de septiembre de 2011, 14 de octubre de 2013, 1 de octubre de 2015, 21 de marzo de 2016 y 12 de septiembre de 2017.

1. El título objeto de la calificación impugnada es una escritura de compraventa en la cual se expresa (en la parte relativa a la comparecencia e intervención) que la sociedad vendedora –“Inver Ibérica 2003, S.L.”– tiene N.I.F. (...)4.

Interesa hacer constar que en la nota registral informativa incorporada a la misma escritura dicha sociedad vendedora figura identificada con N.I.F. (...)4.

La registradora de la propiedad suspende la inscripción solicitada porque la finca objeto de la venta «resulta inscrita a favor de Inver Ibérica 2003, SL con CIF (...)4, siendo dicho número de identificación fiscal distinto al consignado en la presente escritura objeto de calificación. III.–No pudiendo establecerse la plena identidad entre el titular registral y la entidad aquí representada».

El notario recurrente alega: Que está suficientemente acreditada la identificación de la sociedad titular registral en la escritura de compraventa objeto de calificación, con base en todos los datos que para su identificación comprobó y constan reseñados en dicha escritura (denominación social, datos de la escritura de constitución de la sociedad, datos de inscripción en el Registro Mercantil; y el N.I.F. de dicha sociedad, que –según asevera– es correcto mientras que el que figura en el Registro de la Propiedad es erróneo). Que, en contra de lo que afirma la registradora, sí que puede establecerse

la plena identidad entre el titular registral y la entidad transmitente, pues son totalmente coincidentes todos los datos de la entidad, salvo uno de los dígitos del N.I.F. en que existe una errata, siendo erróneo el que consta en el Registro de la Propiedad. Y que no puede oponerse a la inscripción la existencia de una leve discrepancia, que no tiene suficiente trascendencia, pues no existen dudas razonables de falta de correspondencia entre el titular inscrito y el transmitente del acto que se pretende inscribir.

2. Como ha puesto de relieve este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de octubre de 2003, 26 de marzo de 2004, 5 de junio de 2007, 18 de octubre de 2010, 17 de agosto de 2011, 21 de marzo de 2016 y 12 de septiembre de 2017), 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–).

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».

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 de 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 en 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).

3. El problema que se plantea en el presente expediente no es propiamente el de la identificación de la sociedad vendedora como sujeto de la relación jurídico inmobiliaria sino más bien el de la eventual discrepancia entre uno de los datos de su identificación que constan en la escritura calificada y el que figura en el asiento registral, algo que puede calificar al registrador. Pero lo anterior no justifica que en cualquier caso de discordancia, por ligera que ésta sea, deba rechazarse la inscripción, toda vez que solo podrán oponerse a la inscripción del título aquellas discrepancias que, respecto de los asientos registrales, tengan suficiente trascendencia por ofrecer dudas razonables de falta de correspondencia entre el titular inscrito y el causante o transmitente respecto del acto que se pretende inscribir.

En el caso al que se refiere la calificación impugnada, es evidente que de todo el contenido de la escritura calificada se desprenden los datos necesarios para salvar la discrepancia a la que se refiere al registrador.

En primer lugar, de los datos de identificación de la sociedad vendedora y de su administrador (que, por lo demás, bien podría haber consultado la registradora del Registro Mercantil) resulta su correspondencia con la sociedad titular registral. Y, a la vista del N.I.F., basta consultar el censo de entidades jurídicas de la Agencia Estatal de Administración Tributaria (conforme a la web oficial, <https://www1.agenciatributaria.gob.es/wpl/BUGC-JDIT/Cnej>) para comprobar que en el mismo figura uno solo de los N.I.F. referidos ([...].14) y que en el momento de la inscripción en el Registro de la Propiedad se produjo el error en el título previo, en el asiento registral practicado o en ambos, y que no cabe duda alguna sobre la identificación de la sociedad vendedora.

Por lo demás, es este error el que en el presente caso se ha intentado subsanar mediante la diligencia cuyo testimonio se ha presentado en el Registro, si bien, por ser un hecho posterior al momento de la calificación, no debe decidirse ahora sobre dicha subsanación al no constituir objeto del presente recurso (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria). No obstante, cabe recordar que, según la doctrina de este Centro Directivo, (vid. entre otras, las Resoluciones de 17 y 19 de julio de 2006, 26 de junio de 2007, 2 de marzo de 2009, 16 de octubre de 2010), el correcto ejercicio de la función calificadora del registrador no implica, en vía de principio, que deba rechazarse la inscripción del documento presentado ante toda inexactitud u omisión del mismo cuando, de su simple lectura o de su contexto, no quepa albergar razonablemente duda acerca de cuál sea el dato erróneo u omitido y cuál el dato correcto. Y lo mismo debe entenderse cuando tal inexactitud es aclarada mediante documentos fehacientes, pues, es también doctrina de esta Dirección General (cfr., por todas, las Resoluciones de 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 10 de septiembre de 2004, 24 de junio de 2011, 14 de octubre de 2013 y 1 de octubre de 2015) que cuando la rectificación de errores se refiere a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes, independientes por su naturaleza de la voluntad de los interesados, no es procedente la aplicación de los artículos 40.d) y 82 de la Ley Hipotecaria.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso 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, 10 de febrero de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.