

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**9318** *Resolución de 18 de mayo 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 accidental de Valencia n.º 9 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don José María Cid Fernández, notario de Alboraya, contra la negativa de la registradora de la Propiedad accidental de Valencia número 9, doña Naiara Recatalá Montoliu, a inscribir una escritura de compraventa.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada el día 24 de noviembre de 2020 por el notario de Alboraya, don José María Cid Fernández, con el número 2.406 de protocolo, se formalizó la compraventa de un inmueble; y en la parte relativa a la comparecencia se expresaba que el vendedor, don S. V., con las circunstancias personales que se indicaban, tenía carta de identidad francesa cuyo número se especificaba y número de identidad de extranjero (N.I.E.) con el número que también se detallaba, si bien, en la nota registral informativa incorporada a la misma escritura dicha persona figuraba identificada con documento de identidad francés que se reseñaba.

##### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Valencia número 9, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada: Número 3615 con fecha 24/11/2020 a las 11:23 horas.

Presentación: Asiento 330 Diario 48.

Documento: Escritura Notario José María Cid Fernández (Alboraya) protocolo 2406/2020 fecha 24/11/2020.

Presentante: Centro de Asesoría Hipotecaria SL (Grupo BC).

Examinado el precedente documento se califica negativamente, en atención a lo siguiente:

Hechos: Debe acreditarse la correlación entre el número de identificación de la carta nacional de identidad francesa (...) del transmitente que consta en el Registro y la identificación que exhibe el compareciente que transmite, que se refiere a un número diferente de carta nacional de identidad (número [...]) y NIE (...) Por tanto, es necesario acreditar que el titular de ambos es la misma persona física, no bastando la simple manifestación ya que no puede haber ninguna duda entre la identidad del disponente y el titular registral.

Fundamentos de Derecho: Principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), y artículos 9 y 18 de la Ley Hipotecaria y 51-9 de su Reglamento.

No se toma anotación de suspensión, por no haberse solicitado; no obstante, el asiento de presentación queda prorrogado por sesenta días, a contar desde la fecha de recepción de la última notificación de la presente calificación.

Contra la presente nota, podrá (...)

Valencia a quince de enero del año dos mil veintiuno.—La Registradora accidental (firma ilegible). Firmado: Naiara Recatalá Montoliu.»

Esta calificación se notificó al notario autorizante y al presentante del documento el día 25 de enero de 2021.

### III

Contra la anterior nota de calificación, don José María Cid Fernández, notario de Alboraya, interpuso recurso el día 26 de febrero de 2021 mediante escrito en los siguientes términos:

«Fundamentos de Derecho (...)

a) Como sabe la Señora Registradora, al contrario que en España, en muchos países de Europa y del mundo, el número de los documentos de identidad de los nacionales no es inmutable, sino que, cada vez que se emite un nuevo carnet o documento, cambia el número, ya que el número no es de la persona, sino del documento, como pasa con los pasaportes españoles.

b) Acreditar la correlación de la carta identidad que se usó para identificar al entonces donatario Sr. V. en 1994 y la que ha exhibido al notario que suscribe y testimonio de la cual ha quedado unida a la escritura cuya calificación se ha denegado, es "*probatio diabolica*", algo casi imposible, pues no sabemos ni siquiera, si las autoridades francesas están dispuestas a otorgar este documento de equivalencia.

c) El notario que suscribe otorgó la escritura entendiendo que el Sr. Don S. V. que compareció ante él es el mismo S. V. que recibió la finca en donación en escritura autorizada ante el Notario de Vic (Barcelona), Don Luis Fort López-Barajas, el día 25 de abril de 1994, número 943 de protocolo, ya que el nombre del mismo, coincide exactamente con el que consta inscrito en el Registro de la Propiedad, y su domicilio, en Saint-André-D'Apchon (Roanne), es el mismo que consta en la escritura de donación que sirve de título y que debe constar en el Registro de la Propiedad al amparo del artículo 51, novena a) del Reglamento Hipotecario (algo que omite la Registradora en su calificación), pues de otra forma no hubiera autorizado la escritura de compraventa.

c[*sic*] Este asunto ya ha sido solucionado en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) de fecha 18 de octubre de 2010 (BOE 22 de noviembre de 2010) en que era recurrente el notario que suscribe, como se lo ha hecho saber verbalmente a la Registradora ahora recurrida, sin efecto alguno.

Hago míos los argumentos que el Centro Directivo dicta en dicha Resolución:

"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 y 5 de junio de 2007), 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).

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'.

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."»

#### IV

La registradora de la Propiedad formó expediente que, en unión de su preceptivo informe, remitió a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1218 del Código Civil; 1, 17 bis y 23 de la Ley del Notariado; 9, 18, 19, 19 bis, 20, 32, 34, 38, 322, 325, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 51.9.ª del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 2003, 26 de marzo, 17 de septiembre y 15 y 19 de octubre de 2004, 20 de abril y 23 de mayo de 2005, 20 de enero de 2006, 31 de enero y 5 de junio de 2007, 11 de febrero de 2008, 18 de octubre y 13 de diciembre de 2010, 7 de julio y 17 de agosto de 2011, 21 de marzo, 29 de junio y 15 de noviembre de 2016 y 15 de febrero y 12 de septiembre de 2017.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa en la que se expresa que el vendedor, con las circunstancias personales que se indican, tiene carta nacional de identidad francesa cuyo número se especifica y

N.I.E. con el número que también se detalla, si bien, en la nota registral informativa incorporada a la misma escritura dicha persona figura identificada con documento de identidad francés que se reseña, con número diferente.

La registradora suspende la inscripción porque, a su juicio, debe acreditarse la correlación entre el número de identificación que figura en el Registro y los que figuran en la escritura calificada.

El recurrente alega que ha identificado al vendedor como la misma persona que recibió la finca en donación en escritura autorizada el 25 de abril de 1994, que también se reseña en la información registral unida a la escritura calificada, ya que el nombre del mismo coincide exactamente con el que consta inscrito en el Registro de la Propiedad, y su domicilio en Saint-André-D'Apchon (Roanne), es el mismo que consta en la escritura de donación que sirve de título y que debe constar en el Registro de la Propiedad al amparo del artículo 51 del Reglamento Hipotecario, pues de otra forma no hubiera autorizado la escritura de compraventa. Y añade que, en un recurso análogo interpuesto por el mismo notario, este Centro Directivo ha solucionado la misma cuestión en sentido favorable a la inscripción (Resolución de 18 de octubre de 2010).

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, 15 de febrero y 12 de septiembre de 2017 y 10 de febrero de 2021), 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 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 pueda 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. 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 el número de identificación obrante en el Registro de la Propiedad, al objeto de evitar que personas con iguales nombres y apellidos y que hayan sido debidamente identificados por el notario puedan usurpar la identidad de los titulares registrales. Pero respecto de los nacionales de aquellos países (como Francia) en los que se produce una alteración en los números del documento oficial de identificación, debe entenderse suficiente la afirmación del notario, bajo su responsabilidad, sobre la correspondencia del compareciente con el titular registral, salvo que el registrador, motivando adecuadamente, no considere suficiente dicha aseveración. Ciertamente estos supuestos de alteración de los números del documento oficial de identificación serán cada vez menos frecuentes dada la actual exigencia de hacer constar el número de identificación de extranjeros –N.I.E.– 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 expediente, el vendedor es nacional de Francia, país en el que como se ha expresado varía el número del documento oficial de identificación, el notario autorizante no sólo ha dado fe de identificarle, sino que le identifica –bajo su responsabilidad– como la misma persona que adquirió la finca mediante la escritura de donación que se reseña, coincidente con la que figura en los asientos registrales, de modo que el notario ha contrastado los datos identificativos que figuran en el documento de identidad exhibido y ha emitido no sólo un juicio de identidad de dicho vendedor sino también un juicio sobre su legitimación para vender, sin que sobre este último juicio pueda prevalecer las afirmaciones de la registradora sobre la necesidad de acreditar que el titular de ambos documentos de identidad es la misma persona y sobre el hecho de que no puede haber ninguna duda entre la identidad del disponente y el titular registral, pues nada añade para que pudiera entenderse fundada esa duda.

4. Por último, cabe recordar el criterio reiterado de este Centro Directivo (cfr., entre otras muchas, las Resoluciones de 17 de septiembre y 15 y 19 de octubre de 2004, 20 de abril y 23 de mayo de 2005, 20 de enero de 2006, 31 de enero de 2007, 11 de febrero de 2008, 13 de diciembre de 2010, 7 de julio y 9 de septiembre de 2011 y 20 de febrero de 2020) según el cual el momento procedimental, único e idóneo, en el que el registrador ha de exponer todas y cada una de las razones que motivan su decisión de denegar la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria) sin que, por consiguiente, hayan de ser tenidas en cuenta las que pueda introducir en su informe.

En efecto, si el registrador retrasa la exposición de sus argumentos a dicho informe, el interesado o legitimado para recurrir se ve privado de su derecho, pues desconocerá la razón última de la decisión recurrida y no podrá exponer adecuadamente sus argumentos al órgano competente para conocer del recurso. Igualmente, se ha expuesto que en dicho informe no cabe aducir nuevos fundamentos o razones en defensa de la nota de calificación pues, por el mismo trámite del recurso frente a la calificación, el interesado desconocerá las razones añadidas por el registrador.

Por ello, ni siquiera puede tenerse en cuenta la objeción que la registradora añade, extemporáneamente, en su informe sobre la discrepancia entre la calle de situación del domicilio del vendedor que figura en la escritura calificada y en el Registro.

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

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

Madrid, 18 de mayo de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.