

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7242 *Resolución de 29 de junio de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Algeciras nº 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Rafael Requena Cabo, notario de Marbella, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Algeciras número 2, don Julio Garrido Requena, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Marbella, don Rafael Requena Cabo, de fecha 18 de septiembre de 2015, con el número 4.176 de protocolo, don I. R. W. W. y doña G. W., nacida C., ambos de nacionalidad británica, otorgaron compraventa de una finca urbana a favor de don K. A. J. K. D. y doña P. Y. M. J. Q., ambos de nacionalidad belga. Todos son identificados mediante los respectivos pasaportes de sus nacionalidades. Interviene también un traductor oficial. Se incorporan en la escritura, testimonio de los certificados de los N.I.E., de todos y cada uno de los comparecientes.

Esta escritura causó calificación desfavorable en el Registro de la Propiedad, con fecha 4 de noviembre de 2015, porque no coincidían los números de los pasaportes acreditados en la escritura con los que figuran en el Registro.

Por acta complementaria autorizada por el mismo notario, de fecha 11 de febrero de 2016, con el número 597 de protocolo, se hace constar por el notario autorizante que «la parte vendedora, los esposos don I. R. W. W. y doña G. W., nacida C., titulares de los pasaportes británicos vigentes a la fecha de otorgamiento números (...) y de NN.II.EE. (...) han sido identificados por mi conforme a derecho y en forma reglamentaria conforme la legislación notarial, como otorgantes vendedores de la finca y como titulares de la finca».

II

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Algeciras número 2 el día 12 de febrero de 2016, y fue objeto de calificación negativa de fecha 7 de marzo de 2016 que, a continuación, se transcribe: «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 telemáticamente por Don Rafael Requena Cabo, día 18/09/2015, bajo el asiento número 1911, del tomo 56 del Libro Diario y número de entrada 4785/2015, habiéndose suspendido la calificación e inscripción del documento, hasta tanto no se acredite el pago, exención o no sujeción de los impuestos que gravan el acto o negocio jurídico documentado por el título presentado telemáticamente el 18/09/2015, habiendo tenido entrada por «Gestoría Las Cañadas, S.L.» una copia en formato papel del documento telemático el 14/10/2015, en la que se acredita el pago, exención o no sujeción de los impuestos que gravan el acto o negocio jurídico documentado por el título presentado, habiéndose calificado desfavorablemente el 04/11/2015, prorrogado el asiento el 04/11/2015, fue retirado el documento a su presentante por correo certificado el 05/11/2015, vuelto a prorrogarse el 07/01/2016, reintegrado el documento por su presentante a esta oficina el 12/02/2016, y prorrogado el asiento el 12/02/2016, que corresponde al documento otorgado por el notario de Marbella don Rafael Requena Cabo,

con el número 4176/2015 de su protocolo, de fecha 18/09/2015, ha resuelto no practicarlos asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: Escritura de compraventa en la que comparecen como vendedores don I. R. W. W. y doña G. W., con pasaportes (...) y N.I.E. (...), respectivamente, y los titulares registrales son dos personas con los mismos nombres y apellidos, pero con diferentes pasaportes. Se acompaña un acta complementaria del referido Señor Notario, otorgada en 11/02/2016, y número de protocolo 597/2016, en la que se hace constar «Que la parte vendedora, los esposos don I. R. W. W. y doña G. W., nacida C., titulares de pasaportes británicos vigentes a la fecha de otorgamiento números (...), respectivamente, y de NN.II.EE. (...), respectivamente, han sido identificados por mi conforme a derecho y en forma reglamentaria conforme a la legislación notarial, como otorgantes vendedores de la finca y como titulares de la finca.». Fundamentos de Derecho: Vistos los artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria se observa el siguiente defecto que impide la inscripción del documento: - La finca figura inscrita a favor de don I. R. W. W. y doña G. W., con pasaportes (...), respectivamente, por lo que siguen existiendo dudas de si los titulares registrales y vendedores son o no son las mismas personas. Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado. Contra esta calificación (...) Algeciras a siete de Marzo del año dos mil dieciséis El Registrador de la Propiedad (firma ilegible), Fdo.: Julio Garrido Requena».

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 1, doña María Carlota Martínez Rivera, quien, con fecha 31 de marzo de 2016, confirmó la calificación del registrador de la Propiedad de Algeciras número 2.

IV

Mediante escrito de fecha 19 de abril de 2016, don Rafael Requena Cabo, notario de Marbella, interpuso recurso contra la calificación sustituida, en el que, en síntesis, alega lo siguiente: Primero.—Que los pasaportes que se reseñan en la escritura fueron expedidos por caducidad de los anteriores, que son los que figuran en la inscripción del Registro; Que las normas que rigen la expedición de pasaportes en Reino Unido obligan a que, la expedición de un nuevo pasaporte, provoque la asignación de un nuevo número, que no tiene que corresponderse con el número con el que se identificaba el pasaporte caducado, y Que, por este motivo, los pasaportes de los vendedores tienen una numeración diferente a la que tenían los caducados, que es la que figura en el Registro; Segundo.—Que la argumentación del registrador de que debe hacerse la acreditación en la escritura no sólo por el pasaporte vigente, sino también por el caducado, aboca a que cualquier identificación que no sea por la que figura reseñada en el Registro, provocaría dudas de la identidad de los vendedores, y Que la concordancia de ambos pasaportes —caducado y vigente— es algo que sólo podrá realizar el organismo competente, pero no corresponde al notario, y Tercero.—Que la labor de identificación de los comparecientes es competencia del notario autorizante, lo que resulta del artículo 23 de la Ley del Notariado, conforme el cual habrá de realizarla por los medios establecidos por las leyes y los reglamentos; es más, se 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.

V

Mediante escrito, de fecha 11 de mayo de 2016, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 23 de la Ley del Notariado; 156 del Reglamento Notarial, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 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 y 21 de marzo de 2016.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa en la que concurren las circunstancias siguientes: los números de los pasaportes de los vendedores –británicos– con los que se identifican en el otorgamiento, no coinciden con los que en su día se reflejaron en la inscripción de su título de adquisición; se ha hecho un acta complementaria por parte del notario autorizante en la que se manifiesta que los vendedores «han sido identificados por mí, conforme a derecho y en forma reglamentaria conforme la legislación notarial, como otorgantes vendedores de la finca y como titulares de la finca».

El registrador señala como defecto que no coincidiendo los números de los pasaportes consignados en la última inscripción y los que constan ahora en el título que se presenta, existen dudas de si los titulares registrales y vendedores son o no son las mismas personas.

El notario recurrente alega que las normas que rigen la expedición de nuevos pasaportes han provocado la asignación de un nuevo número que no se corresponde con el número con el que se identificaba el pasaporte caducado, por lo que los pasaportes de los vendedores tienen una numeración diferente a la que tenían los caducados, que es la que figura en el Registro; que la concordancia de ambos pasaportes –caducado y vigente– es algo que sólo podrá realizar el organismo competente pero no corresponde al notario; que la labor de identificación de los comparecientes es competencia del notario autorizante, que habrá de realizarla por los medios establecidos por las leyes y los reglamentos, por lo que cabe dar fe de que conoce a las partes o de haberse asegurado de su identidad por los medios supletorios establecidos en los mismos.

2. 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. Por lo tanto, no se puede cuestionar la identidad de los comparecientes, pues es una competencia del notario que no incumbe al registrador.

3. Ha dicho este Centro Directivo en Resolución de 21 de marzo de 2016 que «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 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, sino que lo que el registrador cuestiona es si los comparecientes son los mismos que ostentan la titularidad registral.

En el caso al que se refiere la calificación impugnada, se hace identificación por sus nuevos pasaportes, se incorporan a la escritura los NIEs concedidos a los mismos, y en acta complementaria se manifiesta por el notario «que la parte vendedora, los esposos don I. R. W. W. y doña G. W., nacida C., titulares de pasaportes británicos vigentes a la fecha de otorgamiento números (...), respectivamente, y de NN.II.EE. (...) respectivamente, han sido identificados por mi conforme a derecho y en forma reglamentaria conforme a la legislación notarial, como otorgantes vendedores de la finca y como titulares de la finca».

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. Pero respecto de los nacionales de aquellos países (como Reino Unido de

Gran Bretaña e Irlanda del norte) en los que se produce una alteración en los números de identificación del documento oficial de identificación, debe entenderse suficiente la declaración que realice el notario, bajo su responsabilidad, de 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 los NIEs de los extranjeros en las inscripciones registrales (cfr. artículo 254 Ley Hipotecaria según redacción dada por Ley 36/2006, de 29 de noviembre), numeración que no varía.

En el presente expediente, se trata de nacionales británicos, país en el que como se ha dicho varía el número del documento de identificación, el notario autorizante no sólo ha dado fe de identificar a los comparecientes, sino que, mediante acta complementaria, manifiesta que les ha identificado «(...) como otorgantes vendedores de la finca y como titulares de la finca», por lo que el registrador de no estar de acuerdo con esta última manifestación, debe motivarlo adecuadamente.

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

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, 29 de junio de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.