

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**8617** *Resolución de 3 de julio de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Burjassot n.º 2 a la inscripción de una adquisición por sucesión hereditaria.*

En el recurso interpuesto por el notario de Valencia, don Francisco Sapena Davó, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Burjassot, número 2, doña Alicia María de la Rúa Navarro, a la inscripción de una adquisición por sucesión hereditaria.

**Hechos****I**

Mediante escritura autorizada por el notario de Alfafar, don Ramón María Martín Casanova, el 3 de agosto de 2012, con el número 840 de orden se formalizó la escritura de partición de herencia de un causante. Dos de los dígitos de su DNI que figuraba en el Registro no concordaban con el que se le atribuía en la escritura.

**II**

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Burjassot, se extiende la nota de calificación que a continuación se transcribe: «...Se pretende la inscripción de la herencia de don A. S. C., con DNI./NIF. (...), si bien la citada registral 7549 consta inscrita en el Registro, entre otros, a nombre de don A. S. C., con DNI. (...varían dos dígitos), por lo que surgen dudas entre la identidad del fallecido y causante, con la del titular registral. Fundamentos de Derecho. De la identificación que el notario hace en el documento no se aprecia la correspondencia del causante de la herencia, con la persona que figura como titular en el Registro de la Propiedad, con lo que no se respeta el principio de tracto sucesivo derivado del artículo 20 de la Ley Hipotecaria puesto que en el Registro figura como medio de identificación el número de DNI. (...), mientras que el causante en la escritura consta con el DNI/NIF. (...varían dos dígitos), por lo que existe la duda acerca de si la persona del titular registral es la misma que la que figura como causante de la herencia en la escritura. Artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51.9 del Reglamento Hipotecario y artículo 20 de la Ley Hipotecaria (principio de tracto sucesivo). En consecuencia, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento, resuelvo suspender la inscripción solicitada por el siguiente motivo: Falta acreditar la identidad entre el causante de la herencia en la escritura, y el titular registral. Dicho defecto se considera subsanable. No se practica anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado (sigue la oferta de recursos)».

**III**

A la vista de dicha calificación, se formalizó por ello un acta que autorizó el notario recurrente, don Francisco Sapena Davó el 8 de marzo de 2013, número 322 de orden. Presentada de nuevo copia de aquella escritura de herencia juntamente con la de este acta, la misma registradora denegó la inscripción solicitada mediante nota del siguiente tenor: «Registro de la Propiedad de Burjassot Alicia María de la Rúa Navarro Título: Herencia Notario: Ramón Alfredo Marín Casanova notaría: Alfafar Protocolo: 840/2012 Fecha: 03/08/2012 Acreditada la presentación del precedente documento en la Conselleria D'Economia, Hisenda i Administració Pública para el pago del Impuesto de Sucesiones y

Donaciones, con el correspondiente justificante de presentación con número de control..., y justificada la presentación de la declaración para la liquidación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, de la que se archiva copia, y calificado el mismo, escritura autorizada por el Notario de Alfajar, don Ramón Marín Casanova, el tres de agosto de dos mil doce, protocolo 840/2012, en unión de los certificados de defunción y de Últimas Voluntades y copia del Testamento del causante, y en unión de escritura autorizada por el Notario de Burjassot, don José María Rueda Lamana, el veintinueve de diciembre de mil novecientos ochenta y tres, protocolo 2082, y de otra escritura de aclaración autorizada por el Notario de Valencia, don Francisco Sapena Davó, el ocho de marzo de dos mil trece, protocolo 322, que fue presentado por E. B. C., a las 13:40, del doce de Abril del año dos mil trece, motivando el asiento 377, del Diario 101, únicamente sobre la registral 7549, la Registradora que suscribe, ha resuelto no practicar el asiento solicitado en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos Se pretende la inscripción de la herencia de don A. S. C., con D.N.I./N.I.F.... bien la citada registral 7549 consta inscrita en el Registro, entre otros, a nombre de don A. S. C., con D.N.I...., por lo que surgen dudas entre la identidad del fallecido y causante, con la del titular registral. Fundamentos de Derecho De la identificación que el Notario hace en el documento no se aprecia la correspondencia del causante de la herencia, con la persona que figura como titular en el Registro de la Propiedad, con lo que no se respeta el principio de tracto sucesivo derivado del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, puesto que en el Registro figura como medio de identificación el número de DNI (...), mientras que el causante en la escritura consta con el DNI/NIF (...varían dos dígitos), por lo que existe la duda acerca de si la persona del titular registral es la misma que la que figura como causante de la herencia en la escritura. Artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51.9 del Reglamento Hipotecario y artículo 20 de la Ley Hipotecaria (principio de tracto sucesivo). No puede entenderse subsanado con la escritura de aclaración otorgada por la viuda del causante ante el notario de Valencia, don Francisco Sapena Davó, el ocho de marzo de dos mil trece. En primer lugar, porque la rectificación de una escritura se ha de hacer por quienes la otorgaron, en este caso don A. S. C., con DNI (...) según la identificación que hizo el notario autorizante de la escritura que ha de ser rectificada. Por tanto, ha de ser esta misma persona quien realice la rectificación, o en caso de fallecimiento del mismo, sus herederos, quienes han de acreditar que son herederos de esa misma persona, y no de otra con el mismo nombre y apellidos y distinto DNI. Por otro lado, el número de DNI del titular registral que consta en el Registro de la Propiedad es el que fue objeto de la fe de identidad que hizo el notario autorizante de la escritura de compraventa; es decir, éste dio fe de que la persona que ante él comparecía para adquirir la finca por compraventa tenía ese DNI y no otro. Si se trata de un error, habrá que desvirtuar la presunción que deriva de la identificación que hizo el notario, y para ello no pueden bastar unas simples manifestaciones y aportación de documentación relativa en todo caso al causante, hechas por la viuda del mismo, que en ningún caso acredita que se refieran al titular registral. La compareciente en la escritura de aclaración se refiere en todo momento al DNI/NIF correcto «de su marido», y efectivamente, éste ostenta ese DNI. Sin embargo, en ningún momento se pone en duda que el causante ostente dicho DNI/NIF, sino que precisamente por ello, la duda surge acerca de si el causante es la misma persona que el titular registral, ya que éste ostenta un DNI distinto, según identificación realizada bajo la fe de un notario. Debe tenerse en cuenta, además, que en los pueblos no resulta extraña, sino que es frecuente, la existencia de varias personas con el mismo nombre y apellidos, e incluso con DNI similares, al haber sido expedidos en la misma oficina y en una misma época o próxima en el tiempo. Y que los herederos del causante no disponían de la copia autorizada de la escritura de compraventa que manifiestan otorgada por su causante con un DNI erróneo. Por tanto, resulta necesario acreditar debidamente la identidad entre el causante y el titular registral, desvirtuando la presunción derivada de la identificación del adquirente hecha por el notario autorizante de la escritura de compraventa. Para ello, y a efectos del Registro de la Propiedad, debe aportarse la documentación que acredite de forma fehaciente tal identidad, como puede

ser el certificado expedido por la policía acreditativo de que el DNI que consta en el título que motivó la inscripción de la titularidad registral no corresponde a una persona con ese nombre y apellidos (por tanto, es erróneo) y que el DNI que ostenta esa persona es el que coincide con el causante; o bien, declaración de notoriedad hecha por notario que de fe de que le consta por notoriedad que el DNI del adquirente que constaba en aquel título es erróneo, siendo correcto el que coincide con el del causante, y por tanto, tratándose de ambos de la misma persona (el notario puede llegar a ese convencimiento en virtud de diferentes medios y pruebas, documentos y testigos, o incluso conocimiento personal, que a su juicio sean suficientes para entender acreditado tal hecho). En consecuencia, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento, resuelvo suspender la inscripción solicitada por el siguiente motivo: - Falta acreditar la identidad entre el causante de la herencia en la escritura, y el titular registral. Dicho defecto se considera subsanable. No se practica anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado. Contra la precedente (...). Burjassot, a diecisiete de abril del año dos mil trece. La Registradora. (Firma ilegible y sello del Regsitro). Alicia María de la Rúa Navarro».

## IV

El notario autorizante interpuso recurso contra la referida calificación negativa, el día 16 de mayo de 2013, invocando los siguientes fundamentos de Derecho: «...Hechos: A) Documento calificado.–Escritura autorizada por el notario de Valencia, Francisco Sapena Davó, el día ocho de marzo de 2013, protocolo 322, por la que se aclara la escritura de herencia de don A. S. C. autorizada por el notario de Alfafar, don Ramón Alfredo Marín Casanova, el día tres de agosto de dos mil doce, número 840 de protocolo. b) Nota de calificación.–Por nota de fecha dieciséis de abril de dos mil trece, notificada por fax el día dieciocho del mismo mes y año, la registradora denegó la inscripción del título calificado, (...). Fundamentos de Derecho. 1.–La registradora deniega la inscripción de la escritura de herencia de don A. S. C. autorizada por el notario de Alfafar, don Ramón Alfredo Marín Casanova, el día tres de agosto de dos mil doce, número 840 de protocolo, en cuanto a la fina registral número 7.549 descrita en el número 7 del inventario, porque «de la identificación que el notario hace en el documento no se aprecia la correspondencia del causante de la herencia, con la persona que figura como titular en el Registro de la Propiedad, con lo que no se respeta el principio de tracto sucesivo derivado del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, puesto que en el Registro figura como medio de identificación el número de DNI. (...), mientras que el causante en la escritura consta con el DNI/NIF (... varían dos dígitos), por lo que existe la duda acerca de si la persona del titular registral es la misma que la que figura como causante de la herencia en la escritura. Artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51.9 del Reglamento Hipotecario y artículo 20 de la Ley Hipotecaria (principio de tracto sucesivo).» Dicho defecto, según estima la registradora en su nota de calificación, no puede entenderse subsanado «con la escritura de aclaración otorgada por la viuda del causante ante el notario de Valencia, don Francisco Sapena Davó, el ocho de marzo de dos mil trece. En primer lugar, porque la rectificación de una escritura se ha de hacer por quienes la otorgaron, en este caso don A. S. C., con DNI. (...) según la identificación que hizo el notario autorizante de la escritura que ha de ser rectificada. Por tanto, ha de ser esta misma persona quien realice la rectificación, o en caso de fallecimiento del mismo, sus herederos, quienes han de acreditar que son herederos de esa misma persona, y no de otra con el mismo nombre y apellidos y distinto DNI». 2.–Señalemos en primer lugar, que el título por el que se inscribió la finca registral número 7.549 a favor de don A. S. C. fue la escritura de carta de pago y compraventa autorizada por don José-María Rueda Lamana, notario de Burjassot, el día 29 de diciembre de 1983, número 2.082 de protocolo, incurriendo la registradora en su nota de calificación en el error de estimar que la identificación notarial de tal comprador lo fue por su documento nacional de identidad, cuando en realidad el notario dio fe de conocimiento de los otorgantes, pues, de conformidad a la legislación notarial vigente a la fecha del otorgamiento de la citada escritura, el notario autorizante dio fe de conocimiento de las partes –artículo 23 de la Ley

del Notariado— lo que consignó al final de la redacción de la escritura —artículo 156.7° del Reglamento Notarial— siendo en tal caso la indicación del documento nacional de identidad del comprador, don A. S. C., un dato del compareciente que el notario hizo constar en el título y que el registrador, de conformidad a la regla novena del artículo 51 del Reglamento Hipotecario también a la sazón vigente, hizo a su vez constar en el asiento de inscripción. 3.—Como ha puesto de relieve la Dirección General de los Registros y del Notariado (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 (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.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 tales 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—). 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». 4.—De conformidad a lo anteriormente indicado y habida cuenta de que en el Registro de la Propiedad se hizo constar el documento de identidad del causante ya que a su vez constaba en el título de compraventa en el que el notario autorizante dio fe de conocerlo y no utilizó, por ende, medio sustitutivo alguno para asegurarse de su identidad, entendemos que la discrepancia entre el número que consta en el Registro (...) con en el que consta en la escritura de su herencia (...varían dos dígitos) -un error al bailar el dígito de unidad con el de las decenas de millar- no es una discordancia que pueda oponerse para la

inscripción, teniendo en cuenta que las circunstancias personales del titular registral que resultan de la inscripción en cuanto a su nombre y apellidos, estado civil y nombre y apellidos de su mujer, coinciden plenamente con los que se hicieron constar en la escritura de su herencia. Por lo tanto, en la escritura de aclaración se subsana debidamente el error cometido en la escritura de compraventa al indicar el número del documento nacional de identidad de don A. S. C., causante de la herencia, pues su viuda acredita documentalmente el número correcto; número correcto que coincide con el que ella y sus cuatro hijos, únicos interesados en la sucesión de aquél, hicieron constar en el apartado «I.–Fallecimiento y Testamento» de la escritura de herencia que es objeto de aclaración, por lo que queda despejada cualquier duda posible acerca del verdadero documento nacional de identidad del causante y titular registral de la finca número 7.549, sin que deba de procederse para ello al rigorismo documental exigido por la registradora al final de su nota de calificación».

V

La registradora emitió su informe y se mantuvo en su calificación con fecha 22 de mayo de 2013.

### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1.218 del Código Civil; 1, 17 bis y 23 de la Ley del Notariado; 9, 18 y 20 de la Ley Hipotecaria; 156 y 187 del Reglamento Notarial; 51 del Reglamento Hipotecario; así como las Resoluciones de este Centro Directivo de 13 de diciembre de 2001, 7 de octubre de 2002, 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.

1. Es objeto de este debate la inscribibilidad de una escritura de herencia (en la que se consigna el DNI del causante que no coincide –por discordancia en un dígito– con el DNI que figura en el Registro), por falta de identidad entre el causante y el titular registral.

Son hechos relevantes, los siguientes:

a) Se formaliza una escritura de partición de herencia de la que resulta que el causante don A. S. C. tenía asignado el DNI (...). En la inscripción de una de las fincas concernidas por dicha herencia - la 7549- figura como titular don A. S. C., pero con un DNI diferente en dos dígitos, el (...).

En dicha escritura se refleja, igualmente el certificado de defunción del causante, su testamento y el certificado de últimas voluntades, todos ellos en términos coincidentes con los datos que en aquella se consigan, en concreto en lo que se refiere a su matrimonio con doña M. N. C., y el nombre de sus hijos, los herederos que otorgan la mencionada escritura.

b) En la escritura de compraventa que causó la inscripción de la finca 7.549 a favor el titular registral, don A. S. C., se consigna como DNI el (...), y se hace constar además que está casado con doña M. N. C. El notario autorizante da fe de conocer a los comparecientes.

c) La finca referida finca registral 7.549 tiene, según la escritura de herencia indicada, la referencia catastral 2673503YJ2727S0004DU, y aparece catastrada, según la certificación catastral incorporada, a nombre de don A. S. C., con DNI (...varían dos dígitos).

d) En la escritura de aclaración, que se presenta conjuntamente con la escritura de herencia que motiva este recurso, la otorgante de la misma, doña M. N. C., a la sazón el cónyuge viudo del causante, pone de manifiesto y subsana el error padecido en la escritura de compraventa (antes referida en el apartado b) al consignar erróneamente el DNI del causante. A los efectos de acreditar el error refiere como consta el DNI correcto en el testamento, en el certificado de defunción y en la certificación catastral unidos a la escritura de herencia; en la fotocopia del DNI, y en la declaración de renta de 2011 (donde figura el



nombre del causante y el de su esposa, la señora otorgante) que aporta. Asimismo se testimonia su libro de familia, del que resulta su matrimonio con doña M. N. C., y el nombre de sus hijos, coincidentes exactamente con el de los herederos que otorgan la mencionada escritura de herencia.

2. 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».

3. 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 ésta sea, deba rechazarse la inscripción, toda vez que sólo 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.

4. En el presente caso ha de tenerse en cuenta que en el título notarial de adquisición, cuyos datos se habían trasvasado y reproducido en el Registro, el adquirente y titular registral fue identificado por conocimiento propio del notario, y no a través de su DNI, y que se expresó –circunstancia que constituye un dato identificativo de primer orden– el nombre de su esposa (cuya titularidad ganancial presuntiva también tendrá constancia tabular). La referida esposa del causante es la otorgante de la herencia y de la escritura rectificativa que se presenta conjuntamente, (cuya relación matrimonial acredita y confirma el libro de familia testimoniado en esta última, así como el testamento y el certificado de última voluntad reproducidos en la escritura particional). Asimismo, el nombre y apellidos del titular registral (y de su cónyuge) constan en todos los documentos presentados, resultando coincidentes en el título inscrito, en el asiento respectivo de inscripción, en el testamento, certificados de defunción y últimas voluntades, libro de familia, declaración del IRPF, escritura de partición, escritura de aclaración, así como en la documentación pública catastral. Incluso en ésta, aparece catastrada la finca concernida a nombre de causante, identificándose debidamente el DNI de éste (...), en términos exactamente coincidentes con los que se reflejan en todos los documentos citados, a excepción de la primera escritura, cuya constancia errónea fue la que se traspasó a los libros registrales.

Por ello, en este caso, y habida cuenta del resultado que evidencia el examen conjunto de la abundante prueba pública presentada, que comprende todos los títulos públicos notariales afectados, de obligada toma en consideración –junto con el contenido registral– al efectuar la calificación, la simple discordancia de dos dígitos en la consignación del DNI de la persona que figura como titular registral con carácter presuntivamente ganancial (con la otorgante doña M. N. C.), error que se pone de manifiesto y se rectifica en la última escritura autorizada, no constituye una circunstancia o indicio, que ofrezca la más mínima relevancia obstativa, de la falta de correspondencia identitaria entre el titular registral y el causante de la sucesión cuya partición se pretende inscribir. En definitiva, pues, el indicado error de dos dígitos del documento nacional de identidad en modo alguno impide desconocer la eficacia identificativa del resto de los datos suministrados respecto de dicha persona, los cuales no dejan ninguna duda racional de que el causante y el titular registral son el mismo sujeto.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

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, 3 de julio de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.