

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

20866 *Resolución de 24 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Murcia n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña María del Pilar Berral Casas, notaria de Murcia, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Murcia número 2, doña María del Carmen García Villalba Guillamón, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 6 de junio de 2024 por la notaria de Murcia, doña María del Pilar Berral Casas, se otorgaba compraventa de una finca en la que interesa a los efectos de este expediente lo siguiente: que el comprador se identificaba a través de su documento nacional de identidad, siendo que se realizaba por la notaria autorizante juicio de capacidad y suficiencia; en el apartado «título» constaba: «Por compra en virtud de escritura otorgada en Murcia el día 19 de octubre de 1978 ante el Notario don Juan Florit García». En las advertencias finales se expresaba lo siguiente: «(...) de haber identificado a los comparecientes por sus reseñados documentos de identidad (...) y de que este otorgamiento se adecua a la legislación (...) del contenido íntegro de este instrumento público (...) Doy fe».

En el Registro de la Propiedad, conforme la nota simple incorporada a la escritura, el titular era don J. G. B. con carácter privativo por título de compra mediante escritura otorgada el día 19 de octubre de 2008 ante el notario de Murcia, don Juan Florit García. En la certificación catastral descriptiva y gráfica el titular era don J. G. B. En la certificación del administrador de la comunidad consta el mismo documento nacional de identidad del compareciente.

Esta escritura causó calificación negativa en el Registro la Propiedad de Murcia número 2 el día 14 de agosto de 2024, debido a que se conculcaba el principio de tracto sucesivo ya que el vendedor, en su adquisición en el Registro, carecía de documento nacional de identidad, y, por tanto, «no se tiene certeza de su identidad».

Mediante diligencia, de fecha 24 de marzo de 2025, se aclaraba que «ante la calificación negativa de doña María del Carmen García-Villalba Guillamón, encargada del registro de la propiedad número 2 de los de Murcia, sin fundamentación jurídica alguna, aclararla en el sentido de hacer constar que el vendedor don J. G. B., de la que la registradora aduce que no figura consignado su DNI en la inscripción de su adquisición de la finca que transmite y que por tanto no tiene certeza de su identidad, compareció ante este Notario identificándose por su DNI (...) exactamente igual que el informado por la registradora en su nota de información continuada que me remitió para el otorgamiento de la escritura cuya inscripción suspende».

II

Presentada nuevamente el día 24 de marzo de 2025 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Murcia número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«I. Hechos:

1.º El documento calificado es copia de escritura otorgada en Murcia el día 6 de Junio de 2024 ante el Notario Doña María del Pilar Berral Casas, número 2437 de protocolo, presentada bajo el asiento 767 del Diario electrónico del año dos mil veinticinco.

2.º Es copia de escritura de compraventa de la finca 5284 de la sección 8.ª de este Registro.

3.º Comparece como parte vendedora Don J. G. B., casado, con DNI (...); dicho señor adquirió en su día la finca en estado de soltero y sin que figure consignado su número de DNI en la inscripción de adquisición (3.ª de la finca). El Notario autorizante del documento calificado consigna el título por el que adquirió en su día dicho señor – omitiendo el número de protocolo –, sin que figure que lo haya tenido a la vista.

4.º Se acompaña testimonio expedido el día 24 de marzo de 2025 de diligencia aclaratoria extendida por la Notario autorizante haciendo constar lo siguiente:

“La extiendo yo, la Notario autorizante de la escritura que antecede, número 2437 de fecha 6 de Junio de 2024, para, conforme al artículo 153 del Reglamento Notarial y ante la calificación negativa de Doña María del Carmen García-Villalba Guillamón, encargada del registro de la propiedad número 2 de los de Murcia, sin fundamentación jurídica alguna, aclararla en el sentido de hacer constar que el vendedor Don J. G. B., de la que la registradora aduce que no figura consignado su número de DNI en la inscripción de su adquisición de la finca que transmite y que por tanto no tiene certeza de su identidad, compareció ante esta Notario identificándose por su DNI (...), exactamente igual que el informado por la propia registradora en la nota de información continuada que me remitió para el otorgamiento de la escritura cuya inscripción suspende.”

Es cierto que en la nota de información continuada figura un DNI, habiéndose producido tal error por la circunstancia de que el sistema informático, al introducir nombre y apellidos del transmitente ha arrastrado tal dato del DNI por figurar en el sistema, pero sin que el mismo figure en la inscripción registral. De igual modo, se observa un error en la fecha del título de adquisición que se indica en la información registral, siendo fácilmente apreciable al resultar incongruente que la fecha de la inscripción sea anterior a la del título que la causó.

Lo que resulta incomprensible es la manifestación de la Notaria autorizante acerca de la falta de fundamentación jurídica de la nota de calificación que se extendió –con ocasión de una presentación anterior del documento– en que claramente se aludió al conocido en el ámbito registral como principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

II. Fundamentos de Derecho:

1.º No constando el DNI del titular registral en el folio de la finca ni expresando el Notario autorizante que haya tenido a la vista el título de adquisición, no existe la certeza de la identidad del vendedor con el titular registral, de acuerdo con el principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

No puede pretenderse la práctica de la inscripción amparándose en una información registral errónea, de carácter meramente informativo, ante la prevalencia absoluta del principio de legalidad y del de tracto sucesivo, principio básico en el sistema registral español, íntimamente relacionado con el de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, siendo necesaria la perfecta identificación entre el titular

registral y el transmitente. De acuerdo con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales.

Por otra parte, ante la alegación por la Notario autorizante de una falta de fundamentación jurídica de la anterior nota de calificación, y con el fin de evitar una apreciación o juicio de igual naturaleza por aquélla acerca de la presente nota de calificación cabe apuntar las siguientes consideraciones:

La Notario autorizante no puede desconocer el deber de examinar el título de adquisición-antecedentes– y comprobar en él respecto del derecho contenido en el mismo, su identidad y extensión, sus posibles limitaciones –condiciones suspensivas y resolutorias, etc.–, así como las facultades y capacidad dispositiva del titular –que ahora va a ser transmitente–. En cuanto a la descripción de la finca o bien mueble o inmueble de que se trate, su estado actual –preguntando a los interesados–, cargas –su vigencia o cancelación–, o impuestos o contribuciones pendientes. Igualmente ha de analizar el propio documento como título formal, su valor y posibles defectos o alteraciones en el mismo. Por otra parte, el Notario necesita el título para redactar el nuevo documento, reseñando las circunstancias del mismo en el apartado de la parte expositiva que se denomina precisamente “título” –clase de contrato, persona de quien se adquirió el derecho de que ahora se trata, condiciones de la adquisición, lugar, fecha y notario autorizante del mismo, y número de protocolo, en el caso de documentos notariales–. Finalmente, una vez formalizada la nueva operación con base en el título anterior, el Notario debe anotar en aquél la operación realizada, lo que se conoce usualmente como “rebaje”. A esta obligación se refiere el párrafo 2.º del art. 174 del Reglamento Notarial, que dispone: “En los títulos o documentos presentados o exhibidos al Notario..., y al margen de la descripción de la finca o fincas o derechos objeto del contrato, se pondrá nota expresiva de la transmisión o acto realizado, con la fecha y firma del Notario autorizante. Cuando fueren varios los bienes o derechos, se pondrá una sola nota al pie del documento”.

El título auténtico no puede sustituirse por las referencias que existan a él en otros documentos o con certificaciones de Registros públicos.

En definitiva, el examen del título por el Notario es una actividad técnica, crítica y de asesoramiento a las partes; se trata de una actuación profesional del Notario; la redacción del epígrafe título es una actividad del Notario como autor del documento, pues se trata de una mención obligatoria de la escritura; y la anotación en el título de la operación realizada es una obligación del Notario como fedatario.

La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de febrero de 2005 pone en relación la exhibición del título con la labor del Notario para salvaguardar el interés de los contratantes, y también el interés de los terceros. En cuanto a las partes contratantes y, en particular al adquirente, dice la resolución que el Notario controla la titulación y el poder de disposición del vendedor, así como las cargas o gravámenes afectantes al inmueble objeto de la transmisión, mediante el examen de los títulos antecedentes. Y en cuanto a los efectos que la escritura produce “en contra de tercero”, como dice el art. 1.218 del Código Civil, señala la resolución que obligan al Notario a adoptar numerosas cautelas, como la inmediata, tras su intervención, de dejar inutilizados los títulos del transferente (artículos 1.219 del Código Civil y 174 del Reglamento Notarial).

Se debe presentar al Notario copia autorizada de la escritura que constituya el título de adquisición. Lógicamente ha de ser copia autorizada, no pudiendo admitirse testimonios (salvo en aquellos casos –frecuentes– en que sea el único título facilitado al interesado, como suele ocurrir con las adjudicaciones de las cooperativas), ni tampoco copias simples. El título auténtico no puede sustituirse por las referencias que existan a él en otros documentos o con certificaciones de Registros públicos. No sustituye al título la información registral que haya obtenido el Notario, pues, además de tener un simple

valor informativo, esa información no impide el que simultáneamente a la escritura se esté autorizando otra a favor de distintas personas en otro lugar.

Por su parte, la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de septiembre de 2020 señala que el Notario debe exigir que se le exhiba la copia autorizada, por ser título de legitimación para el tráfico, y los otorgantes tienen el deber de exhibirla, a fin de acreditar su titularidad. La nota de información continuada del Registro de la Propiedad y la certificación catastral, no son título de tráfico. La reseña de los títulos en el instrumento público notarial es una afirmación del Notario deducida de los títulos que le son presentados. Si los otorgantes no exhiben la copia autorizada de la escritura de la que deriva su titularidad, el Notario deberá advertirlo expresamente en el instrumento, y, en este caso, la veracidad intrínseca de las declaraciones de los otorgantes sobre la titularidad del derecho transmitido no se encontrará amparada por la fe pública notarial.

En virtud de lo expuesto, acuerdo el día 15 de abril 2025 no practicar la inscripción solicitada por el defecto indicado bajo el número 1.º de los Fundamentos de Derecho. El defecto se califica de subsanable en caso de que se acredite la identidad entre el vendedor y el titular registral; en caso contrario, de insubsanable, lo que impondría la denegación.

Contra el presente fallo del registrador (...).

Murcia, a fecha de la firma Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María del Carmen García-Villalba Guillamón registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Murcia n.º 2 a día quince de abril del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña María del Pilar Berral Casas, notaria de Murcia interpuso recurso el día 12 de mayo de 2025 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«Primero: incumplimiento del artículo 18 de la Ley Hipotecaria por no calificación en plazo.

Tal y como resulta de lo manifestado anteriormente, en la primera presentación del documento reseñado, la registradora incumplió el plazo legal establecido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, de acuerdo con el cual “El plazo máximo para inscribir el documento será de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación. El Registrador en la nota a pie de título, si la calificación es positiva, o en la calificación negativa deberá expresar inexcusablemente la fecha de la inscripción y, en su caso, de la calificación negativa a los efectos del cómputo del plazo de quince días... La inscripción realizada fuera de plazo por el Registrador titular producirá una reducción de aranceles de un treinta por ciento, sin perjuicio de la aplicación del régimen sancionador correspondiente.”

Segundo: incumplimiento de la obligación de notificar al notario autorizante las calificaciones registrales del artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

La calificación de fecha 15 de Abril de 2025 no me ha sido notificada aún a día de hoy por la registradora, habiendo tenido yo constancia de la misma a través de la presentante del documento en el registro, lo que supone un incumplimiento del artículo 322 de la Ley Hipotecaria, que establece literalmente: “La calificación negativa del documento o de concretas cláusulas del mismo deberá notificarse al presentante y al Notario autorizante del título presentado y, en su caso, a la autoridad judicial o al funcionario que lo haya expedido.

Dicha notificación se efectuará de conformidad con lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/19922 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las

Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. A tal efecto, será válida la notificación practicada por vía telemática si el interesado lo hubiere manifestado así al tiempo de la presentación del título y queda constancia fehaciente.”, lo cual es susceptible de responsabilidad disciplinaria.

Tercero: incumplimiento de la obligación de fundamentar adecuadamente las calificaciones negativas del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y doctrina reiterada de la DGSJFP.

La calificación de la registradora se limita a la mención del artículo 20 de la LH, sin desarrollo ni fundamentación jurídica alguna congruente con el defecto alegado.

Como ha expuesto reiteradamente la Dirección General, “debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo según la cual cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, 12 de febrero de 2016, 26 de abril y 19 de junio de 2017, 21 de noviembre de 2018, 1 de marzo y 4 de abril de 2019 y 18 de febrero y 4 de noviembre de 2021, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la Resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y de 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de este Centro Directivo), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma. (...)

“... debe recordarse que también es doctrina reiterada de esta Dirección General (vid. 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 de 2011, 16 de septiembre de 2014, 12 de diciembre de 2017, 19 de diciembre de 2019, 7 de enero de 2020 y 18 de febrero de 2021) que 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, toda vez que, 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 al órgano competente para conocer de su recurso sus argumentos. 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.”

Ni desarrollo alguno del principio del tracto sucesivo en congruencia con el defecto alegado, ni exposición de las razones que le llevan a dudar acerca de la coincidencia del

compareciente como vendedor en la escritura con el titular registral, ni una sola resolución de la DGSJFP que ampare su calificación. Nada.

Cuarto: el juicio de identidad del compareciente por el notario no está sujeto a calificación del registrador, quien solo podrá oponerse a la inscripción cuando la duda acerca de la correspondencia con el titular registral sea de suficiente consistencia. Resolución de 18 de octubre de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

No se entiende muy bien qué exige la registradora en el presente caso, pues es obvio que el transmitente es la misma persona que aparece como titular registral.

Esta Notario da fe de haber identificado al compareciente tanto en la propia escritura calificada, como en la diligencia aclaratoria; dicho señor figura como titular catastral de la finca con su DNI reseñado en la certificación catastral incorporada y vuelve a referirse a él con su documento de identidad el administrador de la comunidad de propietarios al expedir el certificado del estado de deudas de la comunidad.

El juicio notarial de identificación del compareciente conlleva siempre un juicio de legitimación, o si se prefiere de correspondencia del compareciente con el propietario y titular registral. Ningún notario autoriza una escritura si no piensa que está ante el titular de los derechos, y ello va implícito en el juicio de capacidad. El registrador no debe de oponerse a ese juicio, dada la inmediatez del notario con el otorgante, excepto en los casos de ausencia total de justificación o de flagrante contradicción, es decir en casos extremos.

Desconozco qué circunstancia lleva a la registradora a dudar acerca de que sea la misma persona que figura como titular registral, lo que debería exponer de manera fundada y consistente en su calificación.

Parece intuirse que lo que le lleva a dudar de la identidad del vendedor es que compró en estado de soltero y ahora consta como casado en la escritura, avatar de la vida que no supone un cambio alguno en la identidad de la persona.

Quinto: la registradora no tiene competencia alguna para fiscalizar la actuación de la notario.

Resolución de 23 de junio de 2021 de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

No hay precepto alguno, en la legislación notarial, ni en la legislación hipotecaria, ni en general en el ordenamiento jurídico, por el que se atribuya al registrador, la función o potestad de fiscalizar la actuación del notario.

Sexto: no existe precepto alguno en la legislación hipotecaria que requiera la mención en la escritura de los extremos que pretende la registradora.

De la segunda calificación emitida, parece que la registradora pretende que reseñe en la escritura, que he tenido a la vista la copia autorizada y que reseñe clase de contrato, persona de quien se adquirió el derecho de que ahora se trata, condiciones de la adquisición, lugar, fecha y notario autorizante del mismo, y número de protocolo, en el caso de documentos notariales, sin que el artículo 174 del Reglamento Notarial ni ningún otro precepto legal me obligue a todo ello (...).»

IV

Mediante escrito, de fecha 23 de mayo de 2025, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. En su informe, la registradora reconoció que cometió un error en la información registral posterior a la primera calificación, de manera que facilitó un documento nacional de identidad del vendedor, que no constaba en el folio registral.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1218, 1219 y 1230 del Código Civil; 19.4.^a, 18, 19, 19 bis, 20, 32, 34, 38, 322, 325, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 17 bis y 23 de la Ley del Notariado; la disposición adicional quinta de la Ley 11/2023, de 8 de mayo, de trasposición de Directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales; y por la que se modifica la Ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos; los artículos 51.9.^a del Reglamento Hipotecario; 174 del Reglamento Notarial; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 2003, 26 de marzo de 2004, 7 de febrero de 2005, 6 de junio de 2006, 5 de junio de 2007, 18 de octubre de 2010, 17 de agosto de 2011, 24 de enero de 2014, 21 de marzo, 29 de junio y 15 de noviembre de 2016 y 15 de febrero y 12 de septiembre de 2017; las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de febrero y 18 de mayo de 2021, 21 de junio de 2023, 7 de febrero de 2024 y 14 de enero de 2025; en cuanto a los plazos y formas de notificación de las calificaciones, las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 7 de julio de 2023 y 19 de junio de 2024, y, en cuanto a la falta de motivación en la calificación negativa, el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, 12 de febrero de 2016, 26 de abril y 19 de junio de 2017, 21 de noviembre de 2018, 1 de marzo y 20 de junio de 2019 y 7 de enero de 2020, y de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 29 de octubre de 2020 y 18 de febrero, 18 de marzo y 25 de octubre de 2021.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa en la que concurren los hechos y circunstancias siguientes:

– mediante escritura, de fecha 6 de junio de 2024, se otorga compraventa de una finca en la que consta lo siguiente: que el comprador es identificado por la notaria autorizante a través de su documento nacional de identidad; en el apartado «título»: «Por compra en virtud de escritura otorgada en Murcia el día 19 de octubre de 1978 ante el Notario don Juan Florit García». En las advertencias finales se expresa lo siguiente: «(...) de haber identificado a los comparecientes por sus reseñados documentos de identidad (...) y de que este otorgamiento se adecua a la legislación (...) del contenido íntegro de este instrumento público (...) Doy fe».

– en el Registro, conforme a la nota registral incorporada a la escritura, el titular es don J. G. B. con carácter privativo por título de compra mediante escritura otorgada el día 19 de octubre de 1978 ante el notario de Murcia, don Juan Florit García. En dicha nota registral, este titular registral consta con número de identificación fiscal coincidente con el documento nacional de identidad especificado en la escritura.

– en la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada a la escritura el titular es don J. G. B., con ese mismo número de identificación fiscal. En la certificación del administrador de la comunidad consta el mismo documento nacional de identidad del compareciente.

– esta escritura causó calificación negativa en el Registro de 14 de agosto de 2024, debido a que –a juicio de la registradora– se conculcaba el principio de tracto sucesivo ya que el vendedor, en su adquisición en el Registro, carecía de documento nacional de identidad, y por tanto, «no se tiene certeza de su identidad».

– mediante diligencia, de fecha 24 de marzo de 2025, se aclara que «ante la calificación negativa de Doña María del Carmen García-Villalba Guillamón, encargada del registro de la propiedad número 2 de los de Murcia, sin fundamentación jurídica alguna, aclararla en el sentido de hacer constar que el vendedor Don J. G. B., de la que la registradora aduce que no figura consignado su DNI en la inscripción de su adquisición de la finca que transmite y que por tanto no tiene certeza de su identidad,

compareció ante este Notario identificándose por su DNI (...) exactamente igual que el informado por la registradora en su nota de información continuada que me remitió para el otorgamiento de la escritura cuya inscripción suspende».

La registradora suspende la inscripción porque, «no constando el DNI del titular registral en el folio de la finca ni expresando el Notario autorizante que haya tenido a la vista el título de adquisición, no existe la certeza de la identidad del vendedor con el titular registral, de acuerdo con el principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria».

La notaria recurrente alega lo siguiente: incumplimiento del artículo 18 de la Ley Hipotecaria por no calificación en plazo; incumplimiento de la obligación de notificar al notario autorizante las calificaciones registrales; incumplimiento de la obligación de fundamentar adecuadamente las calificaciones negativas; que el juicio de identidad del compareciente emitido por el notario no está sujeto a calificación del registrador, quien solo podrá oponerse a la inscripción cuando la duda acerca de la correspondencia con el titular registral sea de suficiente consistencia; que la registradora no tiene competencia alguna para fiscalizar la actuación de la notaria, y que no existe precepto alguno en la legislación hipotecaria que requiera la mención en la escritura de los extremos que pretende la registradora.

2. Previamente, en cuanto a las alegaciones de la notaria recurrente sobre los incumplimientos relativos a la obligación de calificar en plazo y de notificar al notario autorizante las calificaciones negativas –que más que recurso contra la calificación, son queja–, hay que recordar que la Resolución de 7 de julio de 2023 por la que se aprueba el calendario de implantación previsto en la disposición adicional quinta de la Ley 11/2023, de 8 de mayo, establece que «la entrada en vigor de la Ley 11/2023, de 8 de mayo, que tendrá lugar el 9 de mayo de 2024, llevará consigo la ampliación del plazo de calificación y despacho en treinta días hábiles que alcanzará hasta el día 31 de julio de 2024, a contar desde el día 9 de mayo de 2024», y añade que «la ampliación del plazo de calificación y despacho prevista en los apartados anteriores será aplicable a todos los documentos presentados y pendientes de despacho a la fecha de su entrada en vigor, siempre que a esa fecha no hubieran agotado su plazo ordinario, y a los que se presenten en el Libro Diario durante el periodo de vigencia de dicha prórroga».

Posteriormente, la Resolución de 19 de junio de 2024 de este Centro Directivo acordó ampliar en quince días hábiles el plazo de calificación y despacho de los documentos presentados y pendientes de despacho a 31 de julio de 2024, siempre que a esa fecha no hubieran agotado su plazo ordinario de calificación y despacho, y de aquellos documentos que se presenten desde el día 1 hasta el día 31 de agosto de 2024, siendo las referidas ampliaciones acumulables a la ampliación prevista del plazo de calificación y despacho en el apartado primero, punto III de la Resolución de 7 de julio de 2023.

Ciertamente, esta queja no se refiere a la calificación que se recurre, que cumple con los plazos y notificaciones –el hecho del recurso acredita que fue recibida–, sino a las circunstancias de plazo y notificación de la anterior calificación negativa, lo que excede del presente recurso gubernativo y corresponde a otro ámbito en el que se sustanciará.

3. También con carácter previo es necesario examinar la pretendida falta de motivación de la nota de calificación recurrida que alega la notaria recurrente.

Como ya señalara este Centro Directivo en Resolución de 25 de octubre de 2021, «respecto de las alegaciones del recurrente relativas a la falta de motivación de la calificación impugnada, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo según la cual cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril

de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, 12 de febrero de 2016, 26 de abril y 19 de junio de 2017, 21 de noviembre de 2018, 1 de marzo de 2019, 7 de enero de 2020 y 18 de febrero y 18 de marzo de 2021, entre otras muchas).

Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la Resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid., por todas, las Resoluciones de 25 de octubre de 2007 y 28 de febrero y 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de este Centro Directivo), sino que es necesario justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma.

No obstante, conviene tener en cuenta que es también doctrina del indicado Centro Directivo (Resoluciones de 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010, 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012, 9 de julio, 8 de octubre y 12, 16, 17, y 20 de diciembre de 2013, 19 de marzo y 10 de junio de 2014, 2 de febrero de 2015, 12 de diciembre de 2017, 20 de junio de 2019, 29 de octubre de 2020 y 18 de febrero de 2021, entre otras) que aun cuando la argumentación en que se fundamente la calificación haya sido expresada de modo escueto, cabe la tramitación del expediente y entrar en el fondo del asunto si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, según el contenido del escrito de interposición del recurso».

En el presente caso la registradora ha expresado que «no existe la certeza de la identidad del vendedor con el titular registral», de acuerdo con el principio de tracto sucesivo, motivándolo en que en el folio registral no consta el documento nacional de identidad del transmitente. El único precepto que lo fundamenta, es, de forma lacónica, el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. El defecto parece señalado de forma clara, pero una motivación así, que afecta de forma directa a la función del notario autorizante como identificador del compareciente, en la que se cuestiona su actuación, precisa de mayor fundamentación. La motivación no ha sido suficientemente expresiva de la razón que justifica la suspensión de la calificación en base a esa «falta de certeza», pero la notaria recurrente ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa.

4. Ya centrados en el fondo del recurso, cabe recordar 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, 17 de agosto de 2011, 21 de marzo de 2016, 15 de febrero y 12 de septiembre de 2017, 10 de febrero y 18 de mayo de 2021, 21 de junio de 2023, 7 de febrero de 2024 y 14 de enero de 2025), 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 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 del 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, 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.

En el presente caso, la notaria autorizante no sólo ha dado fe de identificar al otorgante como vendedor, sino que le identifica –bajo su responsabilidad– como la misma persona que formalizó en el año 1978 la compraventa mediante la escritura que se reseña, coincidente con la que figura en los asientos registrales (teniendo en cuenta, al hacerlo, circunstancias determinantes de su debida identificación) y ha emitido no sólo un juicio de identidad de dicho señor sino también un juicio sobre su legitimación como vendedor para formalizar la venta de que se trata. Y sobre tales juicios no puede prevalecer la afirmación de la registradora basada únicamente en que no consta el documento nacional de identidad del vendedor en el folio registral de la finca ni ha expresado la notaria que haya tenido a la vista el título de adquisición.

Es cierto que el artículo 174 del Reglamento Notarial establece lo siguiente: «La relación de los títulos de adquisición del que transmita, modifique, grave o libere un inmueble o derecho real, se hará con arreglo a lo que resulte de los títulos presentados, y a falta de esta presentación, por lo que, bajo su responsabilidad, afirmen los interesados, consignándose, siempre que sea posible, los datos del Registro, folio, tomo, libro y número de la finca y de la inscripción. En los títulos o documentos presentados o exhibidos al Notario con aquel objeto, y al margen de la descripción de la finca, o fincas o derechos objeto del contrato, se pondrá nota expresiva de la transmisión o acto

realizado, con la fecha y firma del Notario autorizante. Cuando fueren varios los bienes o derechos, se pondrá una sola nota al pie del documento».

Pero es también cierto que, aun dejando al margen el hecho de que en la nota registral de información continuada incorporada dicho titular registral consta con número de identificación fiscal coincidente con el documento nacional de identidad especificado en la escritura (pues, como afirma la registradora en su calificación, se debe a un error en el sistema informático), existen otros datos que han podido ser valorados por el notario autorizante de la escritura (certificación catastral descriptiva y gráfica, certificación del secretario de la comunidad de propietarios, etc.) que, sin ser por sí solos determinantes, sí que contribuyen a fundamentar el juicio de identidad que aquél ha emitido bajo su responsabilidad, sin que el hecho de que no haya afirmado expresamente en la escritura autorizada haber examinado el título de propiedad del vendedor (examen cuya omisión no impide la autorización de la escritura, como resulta del transcrito precepto reglamentario que contempla la falta de presentación de dicho título) sea suficiente para que la registradora contradiga aquel juicio, ante la inexistencia de una norma que establezca esa expresa afirmación en la escritura como requisito imprescindible para la inscripción de ésta.

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, 24 de julio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.