

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**11381** *Resolución de 12 de septiembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Sevilla n.º 5, por la que se suspende la inscripción de un acta de manifestaciones.*

En el recurso interpuesto por don José Luís García-Carpintero Muñoz, notario de Sevilla, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Sevilla número 5, doña Margarita María Ballarín Gutiérrez, por la que se suspende la inscripción de un acta de manifestaciones.

#### Hechos

I

Mediante acta de manifestaciones autorizada el día 28 de marzo de 2017 por el notario de Sevilla, don José Luís García-Carpintero Muñoz, número 297 de protocolo, don C. B. R. manifestó que había adquirido la nuda propiedad de la mitad indivisa de la finca registral 59.432 del Registro de la Propiedad de Sevilla número 5 en virtud de escritura de fecha 4 de julio de 2001, autorizada por el notario de Sevilla, don Manuel Aguilar García, y que en dicha escritura se había hecho constar, por error involuntario, que el número del DNI era el 84(...) cuando su número de DNI es 28 (...). Se incorpora a dicha acta, fotocopia exacta del DNI del requirente que es el mismo titular registral.

II

Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 5, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Previo examen y calificación conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento del acta de manifestaciones autorizada en Sevilla por don José Luis García Carpintero Muñoz, el día 28/03/2017 presentada en este Registro el 02/05/2017 por B. R., C., el Registrador de la Propiedad que suscribe ha resuelto suspender la práctica de los asientos solicitados, en base a los siguiente: Hechos Por la presente acta de manifestaciones, don C. B. R., declara bajo su responsabilidad que en virtud de escritura autorizada por el notario de Sevilla, don Manuel Aguilar García, el día 4 de julio de 2001, adquirió la nuda propiedad de la mitad indivisa de la finca registral nº 59.432, perteneciente a éste Registro. Declara «que en dicha Escritura se hizo constar, por error involuntario, que el nº del D.N.I. del requirente Don C. B. R., era el 8.4(...) cuando su nº de D.N.I. es el 28.(...), como se ha expresado en la comparecencia». En la inscripción 4ª de la finca nº 59.432 consta que don C. B. R. tiene el D.N.I. nº 84(...). Se da por tanto la circunstancia de que el titular registral está identificado en el Registro con un D.N.I. distinto del que se pretende rectificar y del D.N.I. del solicitante de la rectificación. Fundamentos de Derecho Artículos 1, 2, 3, 9,18, 20, 40, 212 y 216 de la Ley Hipotecaria y 51.9, 328 y 329 de su Reglamento. Artículos 144 y 153 del Reglamento Notarial. RDGRN de 12 de marzo de 2001, 2 de abril de 2013, 15 de noviembre de 2016 y 15 de febrero de 2017. Dos problemas son los que plantea la inscripción del Acta de Manifestaciones que es objeto de calificación. Primero, se solicita la rectificación de una inscripción, más concretamente, de la identificación de un adquirente, que resultó de la escritura que en su día fue objeto de inscripción bajo el juicio de identidad dado por el Notario autorizante, mediante un Acta de Manifestaciones, cuando el otorgante de dicha Acta manifiesta que el error se cometió en el documento en cuestión. Para rectificar la circunstancia del D.N.I. del asiento registral habrá de rectificarse la escritura que fue objeto

de inscripción, para ello será necesario la presentación del título inscrito, RDGRN de 12 de marzo de 2001, 2 de abril de 2013, y otras sobre la necesidad de presentar del documento inscrito, junto con la solicitud de rectificación o subsanación, y no será suficiente el Acta de Manifestaciones, sino escritura de rectificación otorgada por el notario autorizante o su sucesor o en su caso un acta de notoriedad de la que resulte la veracidad de los hechos, en primer lugar porque no se puede rectificar una Escritura mediante un acta de manifestaciones, en tanto que el Acta de manifestaciones recoge unos hechos que el requirente manifiesta sin que el Notario entre en la veracidad de los mismo; en segundo lugar porque se ocasionaría la paradoja de existir en el tráfico, por un lado una inscripción registral que recoge que el interviniente en la escritura lo hizo con determinado D.N.I., y por otro la misma escritura inscrita donde consta que lo hizo con D.N.I. distinto. Por otro lado, el otorgante solicita la rectificación de un D.N.I. que no es el que consta en la correspondiente inscripción registral, manifestando que su D.N.I. correcto es un tercer D.N.I., por lo que no se puede identificar el error que se solicita, ya sea por error del Registro, que habrá de justificarse, o error en el título. Téngase en cuenta que entre la inscripción, el título y el Acta de manifestaciones, existen tres D.N.I. distintos. En consecuencia, tampoco resulta del documento objeto de calificación la identidad entre el requirente y el titular registral. La DGRN se ha pronunciado sobre la necesaria coincidencia del documento oficial de identidad del titular registral con el del otorgante del documento en resoluciones de 15 de noviembre de 2016 y 15 de febrero de 2017. Como consecuencia de lo expuesto se suspende la práctica de la inscripción solicitada. La presente calificación lleva consigo, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria asiento de presentación, y contra la misma podrá (...) Sevilla, veintitrés de mayo del año dos mil diecisiete La registradora Fdo. Margarita María Ballarín Gutiérrez».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don José Luís García-Carpintero Muñoz, notario de Sevilla, interpuso recurso el día 22 de junio de 2017 en virtud de escrito en el que alega lo siguiente: «Fundamentos de Derecho: Los problemas apreciados por la Registradora para practicar la rectificación pretendida en su calificación registral, según hace constar expresamente, son dos: 1º).-No es suficiente un acta de manifestaciones para la rectificación, pues el Notario no entra en la veracidad de los hechos expuestos por el otorgante. Se olvida la Registradora de una circunstancia esencial, que no es valorada al calificar el título: la protocolización en dicho instrumento público, por incorporación a la matriz y reproducción en la copia autorizada presentada, de una fotocopia exacta, deducida por el Notario autorizante, del Documento Nacional de Identidad del requirente, que es el mismo titular registral. En dicha reproducción fehaciente del DNI consta claramente, sin posible duda racional, que don C. B. R. es titular del Documento Nacional de Identidad número 28(...) El DNI es un documento oficial, expedido por el Ministerio del Interior, que por sí solo debiera ser suficiente para acreditar el error anteriormente padecido, ya sea en el título, ya sea en la inscripción. Que el señor compareciente es titular del documento oficial con indicada numeración es una afirmación acreditada: a) mediante afirmación del fedatario autorizante del acta de manifestaciones al identificarlo con dicho documento, y b) mediante incorporación de testimonio notarial de dicho documento oficial al acta. Y ello debería constituir prueba fehaciente de que el otorgante del documento notarial y solicitante de la rectificación registral es titular del DNI con dicha numeración, circunstancia apreciable por cualquier persona o autoridad. Cualquier sistema jurídico que diera cabida a otra interpretación debe ser censurado por excesivo rigor y formalismo. 2º) El otro problema planteado por la calificación hace referencia a la posible existencia de tres DNI distintos, kafkiana situación que se pretende aclarar a continuación, de manera que los tres números diferentes de DNI a los que alude dicha nota registral son los siguientes: - 84(...), numeración que consta en el primitivo título y en la inscripción registral, cuya rectificación se pretende. - 84(...), numeración que fue transcrita erróneamente en el acta de manifestaciones por hacerse constar así en una nota simple registral que fue aportada por el propio otorgante para redactar dicha acta. La explicación

de dicha numeración está en la forma automática de asignación de letra según la numeración, conforme al artículo 11 del Real Decreto 1553/2005, de 23 de diciembre, que establece que el Documento Nacional de Identidad recogerá el número personal del DNI y carácter de verificación correspondiente al número de Identificación Fiscal, cuya obtención automática deriva de la aplicación de una fórmula matemática. De manera que, al ingresar en la base de datos del Registro de la Propiedad el número 84(...), el sistema informático le asignó automáticamente la letra F y no la N que resultaba del título y de la inscripción. La nota simple registral publicaba -sin la responsabilidad del Registrador, y a efectos meramente informativos que el número del DNI del titular era el 84(...) y no el 84(...) que aparece en la inscripción. Este es el tercer número al que alude la registradora en la nota de calificación, diferente al número erróneo de la inscripción y diferente al número real. - 28(...), numeración real y verdadera, recogida en la comparecencia del acta y resultante de la reproducción fehaciente del documento oficial incorporado, cuya constancia registral se pretende, circunstancia que deniega la nota de calificación recurrida. Por tanto, el número 84(...), asignado en título erróneo y en la inscripción, es inexistente y de imposible correspondencia a ningún individuo, pues como se ha explicado, a esa combinación numérica no puede corresponder la letra asignada. Respecto a las resoluciones de la DGRN que recoge la nota registral para fundamentar su calificación negativa, es de hacer constar que ninguna de ellas ampara dicha calificación, incluso alguna la contradice: - la Res. 12 marzo 2001 alude a un supuesto de rectificación del precio de una compraventa en la que admite la DGRN un acta del artículo 153 del reglamento Notarial por tratarse de un mero error aritmético. - la Res. 2 abril 2013, se trata de un supuesto de la rectificación de una inscripción de agrupación de finca registral, mediante un escrito privado de instancia, con solicitud hecha por uno de los interesados en la finca, sin que concurran la totalidad de los titulares e interesados registrales. - La Res. 15 noviembre 2016, alude a la comparecencia de extranjeros, cuya numeración de documentos de identidad pueda variar, en concreto el cambio de numeración del número de pasaporte cada vez que se renueva. Esta circunstancia no ocurre en los ciudadanos españoles, quienes conservan la numeración de su DNI desde su primera asignación hasta el fallecimiento. - La Res. 15 febrero 2017, aún tratándose igualmente de un supuesto de otorgamiento por parte de extranjeros, cuya numeración de documentos de identidad cambia con su renovación, precisamente abona la solución contraria a la decidida por la registradora en su nota, por cuanto establece que: «Cuestión distinta de la identidad de los sujetos de la relación jurídico inmobiliaria es la de que la eventual discrepancia entre los datos de identificación que constan en el instrumento y los que figuran en el asiento registral pueda ser calificada por el registrador como defecto que impida la inscripción, si alberga dudas de que el otorgante o causante del acto inscribible no es el titular registral, a la vista de los datos relacionados en el correspondiente asiento y los que resulten de los títulos presentados. Ahora bien, lo anterior no justifica que en cualquier caso de discordancia, por ligera que esta sea, deba rechazarse la inscripción, toda vez que solo podrán oponerse a la inscripción del título aquellas discrepancias que, respecto de los asientos registrales, tengan suficiente trascendencia. (cfr. Resoluciones de 18 de octubre de 2010 y 17 de agosto de 2011), por ofrecer dudas razonables de falta de correspondencia entre el titular inscrito y el causante o transmitente del acto que se pretende inscribir». - Además deben citarse las siguientes Resoluciones de la DGRN que amparan la posibilidad de rectificar los datos que constan en el Registro si la discrepancia deriva de documentos oficiales aportados al registrador, incluso sin necesidad de otorgar documento público alguno: La Res. 10 septiembre 2004: «Que, según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 5 de mayo de 1978 y 6 de noviembre de 1980), cuando la rectificación de errores se refiere a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes, independientes por su naturaleza de la voluntad de los interesados, no es procedente la aplicación de los artículos 40.d) y 82 de la Ley Hipotecaria, pues bastará para hacerla la petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren el error producido». La Res. 4 octubre 2007: «Aunque los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los

Tribunales (artículo 1 y 82 Ley Hipotecaria), esto no impide que sin necesidad de consentimiento expreso del titular registral puedan rectificarse los asientos registrales con relación a los errores materiales derivados del título, que puedan ser probados de modo absoluto a través de documentos fehacientes, independientes por su naturaleza de la voluntad de los interesados, en cuyo caso no es exigible acudir a los procedimientos de rectificación judicial legalmente previstos (Resoluciones de 10 de marzo y 5 de mayo de 1978). 4. El Registrador en su nota de calificación admite expresamente que la finca embargada aparece inscrita a nombre de la entidad 'Euskal Medical Cosmetics S.L.' lo que además está bajo la salvaguarda de los tribunales, ex artículo 1.º Ley Hipotecaria. Lo único que se discute es si el NIF es el correcto o no, lo que podría significar que la persona embargada fuera distinta de la titular registrar. 5. La propia aseveración de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de que la entidad 'Euskal Medical Cosmetics S.L.' aparece en la base de datos de la Agencia con el mismo número que figura en la anotación de embargo cuya anotación se pretende, sirve de documentación fehaciente para acreditar el error en el NIF del asiento registral y para poder rectificar éste».

## IV

La registradora suscribió informe el día 6 de julio de 2017 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1091, 1256, 1257 y 1259 del Código Civil; 1, 40, 217, 219 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 11 de junio de 1991, 19 julio 1994, 16 de febrero de 1998, 13 de diciembre de 1999, 19 de diciembre de 2002, 10 de septiembre de 2004, 2 y 16 de febrero y 13 de septiembre de 2005, 19 de diciembre de 2006, 4 de octubre de 2007, 11 de octubre de 2008, 13 de abril de 2009, 19 de junio de 2010 y 23 de agosto de 2011, 29 de febrero de 2012, 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015, 21 de marzo y 15 de noviembre de 2016 y 15 de febrero de 2017.

1. Es objeto de este recurso determinar si es o no inscribible un acta de manifestaciones en la que el titular registral manifiesta que adquirió la nuda propiedad de la mitad indivisa de la finca registral 59.432 del Registro de la Propiedad de Sevilla número 5 en virtud de escritura de fecha 4 de julio de 2001 por el notario de Sevilla, don Manuel Aguilar García, y que en dicha escritura se hizo constar, por error involuntario el DNI.

Para la adecuada comprensión de este expediente deben tenerse en cuenta los siguientes datos.

- En la inicial escritura que se pretende rectificar consta como DNI el 84(...)N.
- El DNI que consta en el Registro es 84(...)F, es decir se cambia la letra «N» por la «F».
- El DNI correcto es 28(...), es decir, en la escritura inicial se omitió el «2», siendo el resto de guarismos y letra correctos.

La registradora señala como defectos que no es suficiente dicha acta de manifestaciones para proceder a la rectificación, sino que es necesario presentar la escritura que se pretende rectificar junto con la escritura de rectificación o acta de notoriedad y que no resulta del documento objeto de calificación la identidad entre el requirente y el titular registral.

2. Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte del principio esencial que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguarda de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado

este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho -lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad-, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que contempla diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro que debe repararse, estos supuestos son: a) no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria; b) haberse extinguido algún derecho que conste inscrito o anotado; c) la nulidad o error de algún asiento, y d) la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en la Ley: en este último supuesto, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

3. Como ha quedado expuesto, uno de los supuestos de inexactitud registral puede venir motivado por la existencia de defecto del título que hubiera motivado el asiento y que a diferencia de lo que ocurre con la rectificación de errores de concepto en el que se exige el consentimiento del registrador, en el caso de defecto del título, esta intervención no es necesaria, bastando el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

4. En base a lo señalado, no puede alterarse, por tanto, el contenido de los asientos sin dicho consentimiento o resolución judicial, o sin una acreditación fehaciente de lo manifestado que desvirtúe el contenido del título que motivó la inscripción vigente.

Por otro lado, si lo que realmente se rectifica no es un error del Registro sino de la formalización de negocios que hayan accedido al mismo, será necesario para su reflejo tabular el consentimiento del titular registral pero también que tales rectificaciones sean eficaces por sí mismas y esa eficacia no puede admitirse si no es consentida por todos los que fueron parte en aquéllos (cfr. artículos 1091, 1256, 1257 y 1259 del Código Civil).

Ahora bien, esta Dirección General ha declarado en diversas ocasiones (entre otras, las Resoluciones de 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 19 de junio de 2010 y 29 de febrero de 2012) que cuando la rectificación se refiere a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes y auténticos, independientes por su naturaleza de la voluntad de los interesados, no es necesaria la aplicación del artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, pues bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido.

En este sentido, este Centro Directivo en Resolución de 4 de octubre de 2007 señaló que «la propia aseveración de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de que la entidad 'Euskal Medical Cosmetics, S.L.' aparece en la base de datos de la Agencia con el mismo número que figura en la anotación de embargo cuya anotación se pretende, sirve de documentación fehaciente para acreditar el error en el NIF del asiento registral y para poder rectificar éste».

5. En Resolución de 21 de marzo de 2016, se ha señalado 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 este 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».

Cuestión distinta de la identidad de los sujetos de la relación jurídico inmobiliaria es la de que la eventual discrepancia entre los datos de identificación que constan en el instrumento y los que figuran en el asiento registral pueda ser calificada por el registrador como defecto que impida la inscripción, si alberga dudas de que el otorgante o causante del acto inscribible no es el titular registral, a la vista de los datos relacionados en el correspondiente asiento y los que resulten de los títulos presentados. Ahora bien, lo anterior no justifica que en cualquier caso de discordancia, por ligera que esta sea, deba rechazarse la inscripción, toda vez que solo podrán oponerse a la inscripción del título aquellas discrepancias que, respecto de los asientos registrales, tengan suficiente trascendencia, (cfr. Resoluciones de 18 de octubre de 2010 y 17 de agosto de 2011), por ofrecer dudas razonables de falta de correspondencia entre el titular inscrito y el causante o transmitente del acto que se pretende inscribir.

En el presente expediente, como se ha puesto de manifiesto en el primer fundamento de Derecho, el DNI que constaba en la escritura, cuya rectificación se pretende, es el 84 (...)N. En el Registro de la Propiedad, dado que al DNI 84(...) no le corresponde la letra «N», sino la «F», el sistema informático cambia de letra y se inscribe con el DNI 84(...)F, que no es el de la escritura. Finalmente, en el acta de manifestaciones, a la que se incorpora testimonio del DNI, resulta que el correcto es el 28(...), es decir, en la escritura se había omitido el inicial guarismo «2», siendo el resto de guarismos y la letra coincidentes, cuyo titular es don C. B. R., coincidente con el titular registral.

Es evidente que del documento de identidad que testimonia en el acta de manifestaciones calificada se desprenden los datos necesarios para salvar la discrepancia a la que se refiere la registradora, pues, a la vista del D.N.I., basta realizar el cálculo del dígito de control del mismo (conforme a la web oficial del Ministerio del Interior, <http://www.interior.gob.es/web/servicios-al-ciudadano/dni/calculo-del-digito-de-control-del-nif-nie>) para comprobar que se produjo el error en el título previo y en el asiento registral practicado, y que no cabe duda alguna sobre la identificación del comprador, por lo que el recurso ha de ser estimado.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

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, 12 de septiembre de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.