

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**16522** *Resolución de 21 de junio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad accidental de Valencia n.º 3 a inscribir una escritura de subrogación hipotecaria por cambio de acreedor.*

En el recurso interpuesto por don José María Cid Fernández, notario de Alboraya, contra la negativa de la registradora de la Propiedad accidental de Valencia número 3, doña Gema Reig Palmero, a inscribir una escritura de subrogación hipotecaria por cambio de acreedor.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 10 de enero de 2023 por el notario de Alboraya, don José María Cid Fernández, con el número 46 de protocolo, se formalizó la subrogación del acreedor de determinado préstamo hipotecario; y en la parte relativa a la comparecencia, se expresaba que los prestatarios son los cónyuges don V. P. V. y doña A. F. T. P., con el respectivo documento nacional de identidad que se especificaba, si bien, en la nota registral informativa incorporada a la misma escritura, constaba que la finca estaba inscrita a nombre de los consortes don V. P. V. y doña A. F. Y., y ésta figuraba identificada con el número de identificación de extranjero que también se detallaba. El notario autorizante expresaba que dichas personas son los prestatarios respecto del préstamo formalizado mediante la escritura que reseñaba, daba fe de la identidad de los otorgantes y añadía que tienen, a su juicio, legitimación para este otorgamiento.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Valencia número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Resolución Inscripción Suspendida.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 112 de la ley 24/2005 y 248 de la Ley Hipotecaria, y a los efectos previstos en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, en relación a la escritura pública n.º 46 del Notario de Alboraya, Don José María Cid Fernández, la cual ha sido recibida por vía telemática en este Registro y presentada en el Diario a las 09:00 horas del día 11 de enero de 2023, en el asiento 1306 del Diario 107, número de entrada 100/2023, se le comunica la correspondiente nota de calificación total del documento en el día de la fecha, con el siguiente texto literal:

“Autoliquidado el Impuesto, previo el examen y calificación preceptivos de la escritura autorizada el diez de enero de dos mil veintitrés, por don José María Cid Fernández, Notario de Alboraya, número de protocolo 46, del contenido de los asientos del Registro, de conformidad con los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, y en base a los siguientes:

Hechos:

1) En la escritura objeto de la presente nota de calificación, la Entidad Bankinter SA en unión de los prestatarios don V. P. V. y doña A. F. T. P., se subroga en la hipoteca que

grava la finca registral 4210 de la sección de Almacera a favor de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria SA.

2) La citada doña A. F. T. P. comparece con DNI. (...)

3) Examinados los asientos del Registro resulta que los titulares de la finca registral 4210 de la sección de Almacera son don V. P. V. y doña A. F. T., ella de nacionalidad argentina, con NIE (...)

Fundamentos de Derecho:

1. Al ser distintos los documentos de identificación de la titular registral y la persona que comparece, doña A. F. T., no resulta acreditada la identidad de la titular registral y la compareciente, todo ello en base a los artículos 9, 18, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria, 51.9 del Reglamento Hipotecario: artículo 18 que recoge el principio de legalidad en su modalidad de calificación registral recogido en el Artículo 18 de la Ley Hipotecaria según el cual: "Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivo contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro." Y resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de septiembre de 1998 según la cual "el registrador puede calificar la validez o nulidad de cualquier acto o negocio que pretenda su acceso al registro." Y 19 de abril de 2006 según la cual: "En cuanto a la validez de los actos dispositivo, por tal expresión habrá de entenderse el control de legalidad que compete al registrador atendido el negocio o acto jurídico documentado y las normas que rigen el mismo, esto es, el análisis de si dicho negocio o acto jurídico cumple los requisitos legalmente previstos, examinada su naturaleza jurídica y norma que rige a los mismos."; artículo 20 que recoge el principio del tracto sucesivo, según el cual "Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada"; artículo 38 que recoge el principio de legitimación registral, según el cual "A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos"; y artículo 51.9 que establece: "La persona a cuyo favor se practique la inscripción y aquella de quien proceda el bien o derecho que se inscriba se determinarán conforme a las siguientes normas: a) Si se trata de personas físicas, se expresaran el nombre y apellidos; el documento nacional de identidad; si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan; y el domicilio con las circunstancias que lo concreten.". Y además el principio de fe pública registral, el de protección jurisdiccional de los propios derechos consagrados en el artículo 24 de la Constitución, del que son corolario los artículos 1, 20 y 40 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de octubre de 2003 y 26 de marzo de 2004.

Acuerdo, en esta fecha, suspender la inscripción solicitada al ser defecto de carácter subsanable.

Y se deniega la inscripción respecto a los siguientes pactos:

1. Lo relativo a la capitalización de intereses por constituir anatocismo inadmisibles en contra del principio de especialidad y, admitido el carácter mercantil del préstamo, los

artículos 317 y 319 del Código de Comercio excluyen la capitalización anticipada de intereses e, incluso, impiden el anatocismo judicial, y además con las resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado de fecha 19 de enero de 1996, 23 de febrero de 1996, 8, 11, 12 y 15 de marzo de 1996, 13, 18, 20, 21 de marzo de 1996, 10 de mayo de 1996, 4 y 27 de junio de 1996, 16 de julio de 1996, 20 de septiembre de 1996, 23 de octubre de 1996, 14 de enero de 1997, 17, 18, 19, 20 y 24 de marzo de 1997, 29 de abril de 1997, 29 y 30 de enero de 1998 y dos de febrero de 1998.

Contra la expresada calificación (...) Valencia, 27 de febrero de 2023. El Registrador Accidental. Fdo. Gema Reig Palmero.»

Esta calificación se notificó al notario autorizante y al presentante del documento el día 8 de marzo de 2023.

### III

Contra la anterior nota de calificación, don José María Cid Fernández, notario de Alboraya, interpuso recurso el día 6 de abril de 2023 mediante escrito con los siguientes fundamentos jurídicos:

«I.–La señora Registradora de la Propiedad en los hechos dice que doña A. F. T. P. comparece con DNI. (...) y examinados los asientos del Registro resulta que los titulares de la finca registral 4210 de la sección de (...) son don V. P. V. y doña A. F. T., ella de nacionalidad argentina, con NIE (...) y no resulta acreditada la identidad de la titular registral y la compareciente.

A mi juicio se trata de la misma persona, que está casada con el mismo marido y ahora ha adquirido la nacionalidad española, por lo que tiene un segundo apellido y un DNI español y otorga una subrogación de hipoteca.

Este asunto ya ha sido solucionado en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) en sendas resoluciones de fecha 18 de octubre de 2010 (BOE 22 de noviembre de 2020) y 18 de mayo de 2021 (BOE, 4 de junio de 2021), en las que era recurrente el notario que suscribe, como se lo ha hecho saber verbalmente a la Registradora ahora recurrida, sin efecto alguno.

Hago míos los argumentos que el Centro Directivo dicta en dichas resoluciones.

“2. Como ha puesto de relieve este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de octubre de 2003, 26 de marzo de 2004, 5 de junio de 2007, 18 de octubre de 2010, 17 de agosto de 2011, 21 de marzo de 2016, 15 de febrero y 12 de septiembre de 2017 y 10 de febrero de 2021), en nuestra legislación la identificación de los comparecientes en los instrumentos públicos se encomienda al notario, que habrá de realizarla por los medios establecidos en las leyes y reglamentos (artículo 23 de la Ley del Notariado). El registrador, por su parte, debe comprobar que la identidad del otorgante, así determinada, coincida con la del titular registral por lo que resulte de los asientos del Registro, dados los efectos de la inscripción, especialmente respecto de la legitimación y fe pública registral (cfr. artículos 9 y 18 de la Ley Hipotecaria, y 51.9. a del Reglamento Hipotecario).

Por el valor que la ley atribuye al instrumento público, es presupuesto básico para la eficacia de éste la fijación con absoluta certeza de la identidad de los sujetos que intervienen, de modo que la autoría de las declaraciones contenidas en el instrumento quede establecida de forma auténtica, mediante la individualización de los otorgantes. Por ello, el artículo 23 de la Ley del Notariado, como requisito esencial de validez del instrumento público, impone al Notario autorizante la obligación de dar fe de que conoce a las partes o de 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 ('comparativo personarum'; así resulta especialmente en algunos supuestos en que el Notario se asegure de la identidad de las partes mediante la verificación subjetiva que comporta un juicio de comparación de la persona del compareciente con los datos fotografía y firma que figuran en el documento que sirve para su identificación –cfr. apartados 'c' y 'd' del artículo 23 de la Ley del Notariado–).

En todo caso, la denominada fe de conocimiento o fe de identidad de los otorgantes que compete al Notario, aunque se trata de un juicio por éste formulado es un juicio que, por su trascendencia, es tratado por la Ley como si fuera un hecho. Así resulta no sólo de los artículos 1218 del Código Civil y 1 de la Ley del Notariado, sino también del artículo 17 bis, apartado b), de esta última, introducido mediante la Ley 24/2001, según el cual, 'Los documentos públicos autorizados por Notario en soporte electrónico, al igual que los autorizados sobre papel, gozan de fe pública y su contenido se presume veraz e íntegro de acuerdo con lo dispuesto en esta u otras leyes'.

El juicio sobre la identidad del otorgante que corresponde, exclusivamente y bajo su responsabilidad, al Notario queda amparado por una presunción legal sólo susceptible de impugnación en vía judicial. Por ello, el Registrador no puede revisar en su calificación ese juicio que compete al Notario. Cuestión distinta es que la eventual discrepancia entre los datos de identificación que constan en el instrumento y los que figuran en el asiento registral haya de ser calificada por el Registrador como defecto que impida la inscripción. Ahora bien, no es que en cualquier caso de discordancia, por ligera que ésta sea, deba acreditarse al Registrador la identidad del otorgante, sino que, por el contrario, habida cuenta de la especial eficacia que la Ley atribuye a ese juicio notarial sobre dicha identidad y de los limitados medios que el Registrador puede tomar en cuenta al realizar su calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, sólo podrán oponerse a la inscripción del título aquellas discrepancias que, respecto de los asientos registrales, tengan suficiente consistencia.»»

#### IV

La registradora de la Propiedad titular de Valencia número 3, doña Ana María del Castillo González, elevó el expediente a este Centro Directivo con su informe ratificando la nota de calificación mediante escrito de fecha 12 de abril de 2023.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1218 del Código Civil; 1, 23 y 17 bis de la Ley del Notariado; 9.4.<sup>a</sup>, 18, 19, 19 bis, 20, 32, 34, 38, 322, 325, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 51.9.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 2003, 26 de marzo de 2004, 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, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de febrero y 18 de mayo de 2021.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de subrogación de acreedor hipotecario en la cual se indican las circunstancias personales de los cónyuges prestatarios, con el respectivo documento nacional de identidad (D.N.I.) que se especifica, si bien, en la nota registral informativa incorporada a la misma escritura, la señora prestataria figura identificada con el número de identidad de extranjero (N.I.E.) que también se detalla y sin segundo apellido. El notario autorizante expresa que dichas personas son los prestatarios respecto del préstamo formalizado mediante la escritura que reseña, da fe de la identidad de los otorgantes y añade que tienen, a su juicio, legitimación para este otorgamiento.

La registradora suspende la inscripción porque, a su juicio, «al ser distintos los documentos de identificación de la titular registral y la persona que comparece, doña A. F. T., no resulta acreditada la identidad de la titular registral y la compareciente».

El recurrente alega que se trata de la misma persona, casada con el mismo marido que ahora ha adquirido la nacionalidad española, por lo que tiene un segundo apellido y un documento de nacionalidad español. Y añade que en dos recursos análogos interpuestos por el mismo notario, este Centro Directivo ha solucionado la misma cuestión en sentido favorable a la inscripción (Resoluciones de 18 de octubre de 2010 y 18 de mayo de 2021).

2. Como ha puesto de relieve este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de octubre de 2003, 26 de marzo de 2004, 5 de junio de 2007, 18 de octubre de 2010, 17 de agosto de 2011, 21 de marzo de 2016, 15 de febrero y 12 de septiembre de 2017 y 10 de febrero y 18 de mayo de 2021), en nuestra legislación la identificación de los comparecientes en los instrumentos públicos se encomienda al notario, que habrá de realizarla por los medios establecidos en las leyes y reglamentos (artículo 23 de la Ley del Notariado).

El registrador, por su parte, debe comprobar que la identidad del otorgante así determinada coincida con la del titular registral por lo que resulte de los asientos del Registro, dados los efectos de la inscripción, especialmente respecto de la legitimación y fe pública registral (cfr. artículos 9.4.<sup>a</sup> y 18 de la Ley Hipotecaria, y 51.9.<sup>a</sup> 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, el notario autorizante no sólo ha dado fe de identificar a la señora otorgante, sino que la identifica –bajo su responsabilidad– como la misma persona que formalizó el préstamo mediante la escritura que se reseña, coincidente con la que figura en los asientos registrales (teniendo en cuenta, al hacerlo, determinadas circunstancias determinantes de su debida identificación, como son las que resultan de su documento nacional de identidad y las relativas a su esposo también compareciente) y ha emitido no sólo un juicio de identidad de dicha señora sino también un juicio sobre su legitimación como prestataria para formalizar la subrogación de acreedor de que se trata. Y sobre tales juicios no puede prevalecer la afirmación de la registradora según la cual «no resulta acreditada la identidad de la titular registral y la compareciente».

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

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

Madrid, 21 de junio de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.