

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12743 *Resolución de 23 de mayo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de El Puerto de Santa María n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don Francisco Javier Manrique Plaza, notario de Jerez de la Frontera, contra la calificación del registrador de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 1, don César Luis Jarabo Rivera, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 20 de septiembre de 2024 ante el notario de Jerez de la Frontera, don Francisco Javier Manrique Plaza, con el número 4.617 de protocolo, se formalizó un préstamo y, en garantía, se constituyó hipoteca sobre dos fincas, por lo que se manifestaba que la distribución de la responsabilidad hipotecaria figuraba en hoja que se incorporaba como anexo a la misma escritura.

II

Presentada copia autorizada de la citada escritura en el Registro de El Puerto de Santa María número 1, fue objeto de una primera calificación el 21 de noviembre de 2024, por la que se suspendió la inscripción porque «existen dudas acerca de la autenticidad del cuadro de distribución, ya que carece de firma legitimada alguna por persona con facultades suficientes (arts. 3, 9 y 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento)».

Presentada telemáticamente el día 20 de enero de 2025 en el referido Registro una «diligencia de aclaración» con el contenido siguiente: «La extiendo para hacer constar que el cuadro de amortización que está incorporado a la escritura como documento unido, y forma, por tanto parte del mismo, conforme al artículo 154 del Reglamento Notarial, no siendo necesaria la firma de los otorgantes cuando se hallan extendidas en papel común debidamente reintegrado o en papel timbrado, como es el caso. Asimismo, el artículo 221 del Reglamento Notarial dice que los documentos incorporados a la matriz podrán hacerse constar en la copia por relación o transcripción, como es el caso, considerándose escrituras públicas, además de la matriz, las copias expedidas con las formalidades de derecho (...)», fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«César Jarabo Rivera, registrador/a titular del Registro de El Puerto de Santa María n.º 1, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, certifico que:

Este folio forma parte de la Escritura n.º 4617/2024 de fecha 20/09/2024 del Notario Francisco Javier Manrique Plaza de Jerez de la Frontera.

Asiento Diario: 2029/2024 - N.º entrada: 6980/2024.

Antecedentes de hecho:

Primero. Con fecha 20/09/2024 se presentó en este Registro de la Propiedad el documento de referencia.

Segundo. En el día de la fecha el documento reseñado ha sido calificado por el Registrador que suscribe, basándose en los siguientes fundamentos jurídicos:

Primero. La calificación citada ha sido realizada al amparo de los artículos 18, 66 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Segundo. De la misma resulta los siguientes defectos, que impiden practicar la inscripción del título calificado:

Se reitera el defecto consignado en la anterior nota de calificación, pues la mera unión a la matriz tras la firma de los otorgantes no confiere a un documento privado, de contenido contractual y sin firma legitimada, los efectos de una escritura pública (arts. 154, 215 y 221 del Reglamento Notarial). Ello lleva a dudar de que recoja la voluntad de las partes (arts. 1, 3, 9 y 18 de la Ley Hipotecaria, y 51 de su Reglamento).

Parte dispositiva:

Vistos los artículos citados y demás de aplicación, el Registrador calificador acuerda:

1.º Suspender la inscripción del título calificado por el/los defecto/s antes indicado/s.

2.º Proceder a la práctica de las notificaciones previstas en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

3.º Hacer constar en el Libro Diario la prórroga del asiento de presentación de este documento conforme al artículo 323 de la citada Ley.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por César Jarabo Rivera registrador/a titular de Registro de El Puerto de Santa María 1 a día diez de febrero del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Francisco Javier Manrique Plaza, notario de Jerez de la Frontera, interpuso recurso el día 14 de marzo de 2025 por escrito en el que alegaba los siguientes fundamentos de Derecho:

«I. Debemos mostrar nuestra absoluta disconformidad con la nota de calificación extendida por el Registrador de la Propiedad n.º uno del Puerto de Santa María, en relación con la escritura identificada en el encabezamiento del presente escrito.

El Registrador de la Propiedad manifiesta en su primera calificación, que “existen dudas de la autenticidad del cuadro de distribución ya que carece de firma legitimada alguna por persona con facultades suficientes (artículo 3, 9 y 18 del Reglamento Hipotecario)”.

No comprendemos estas dudas de la autenticidad del cuadro de distribución cuando éste como consta en el texto de la propia escritura, esta incorporado a la matriz y forma, por tanto, parte integrante de la misma, como resulta de lo dispuesto en el artículo 154 párrafo tercero del Reglamento Notarial. Formando parte integrante de la escritura autenticidad está garantizada por la fe pública notarial sin necesidad de firma de los otorgantes. Si esto no fuera así, todos los documentos unidos a la matriz tendrían que estar firmados por los otorgantes y el artículo 154 citado dice claramente lo contrario, en su párrafo 30 que reza así. “No será necesaria la firma de otorgantes y testigos en las particiones y demás documentos que se protocolicen, aun cuando se hallen extendidos en papel común”.

II. En la segunda nota de calificación tras la diligencia de aclaración, el Registrador reitera el defecto consignado, pero añadiendo como nuevo argumento que “la mera unión a la matriz tras la firma de los otorgantes no confiere a un documento privado y sin firma legitimada los efectos de una escritura pública (arts. 154, 215 y 221 del Reglamento Notarial)”.

La cita del artículo 215 parece dar a entender que se trata de la protocolización de un documento privado; nada más lejos de la realidad, se trata pura y simplemente de un documento unido a la matriz que forma parte integrante de esta y goza de sus mismos efectos como resulta claramente del artículo 154 del Reglamento Notarial antes citado,

III. Por último, se refiere la nota de calificación al artículo 221 del Reglamento Notarial que considera escrituras públicas además de la matriz las copias de estas extendidas con las formalidades de derecho.

Por tanto, la copia autorizada presentada en el Registro de la Propiedad del contenido íntegro de la matriz tiene la consideración de documento público notarial íntegramente y por tanto cumple todas las previsiones requeridas en los artículos 1, 3, 9 y 18 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario que cita el Registrador en su calificación. Así resulta entre otras de la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 8 de noviembre de 2017 (BOE 23 noviembre 2021) (Fundamento de Derecho 3).»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 28 de marzo de 2025 y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 9 y 18 de la Ley Hipotecaria; 1 y 17 bis de la Ley del Notariado; 144, 154, 221 y 215 del Reglamento Notarial; 51 del Reglamento Hipotecario; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de julio de 2007, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 8 de noviembre de 2021.

1. Mediante la escritura que es objeto de la calificación impugnada se formalizó un préstamo en cuya garantía se constituyó hipoteca sobre dos fincas, por lo que se manifiesta que la distribución de la responsabilidad hipotecaria figura en hoja que se incorpora como anexo a la misma escritura.

El registrador suspende la inscripción solicitada porque considera que «la mera unión a la matriz tras la firma de los otorgantes no confiere a un documento privado, de contenido contractual y sin firma legitimada, los efectos de una escritura pública (arts. 154, 215 y 221 del Reglamento Notarial). Ello lleva a dudar de que recoja la voluntad de las partes (arts. 1, 3, 9 y 18 de la Ley Hipotecaria, y 51 de su Reglamento)».

El notario recurrente sostiene que el cuadro de distribución de responsabilidad hipotecaria esta incorporado a la matriz y forma, por tanto, parte integrante de la escritura, como resulta de lo dispuesto en el artículo 154, párrafo tercero, del Reglamento Notarial, por lo que su autenticidad está garantizada por la fe pública notarial sin necesidad de firma de los otorgantes. Añade que la copia autorizada del contenido íntegro de la matriz tiene la consideración de documento público notarial, según el artículo 221 del Reglamento Notarial y, por tanto, cumple todas las previsiones requeridas en los artículos 1, 3, 9 y 18 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario que cita el registrador en su calificación.

2. La objeción expresada por el registrador en la calificación impugnada carece de todo fundamento en Derecho.

Según el párrafo tercero del artículo 154 del Reglamento Notarial, «no será necesaria la firma de otorgantes y testigos en las particiones y demás documentos que se protocolicen, aun cuando se hallen extendidos en papel común, debidamente

reintegrado, si el instrumento público mediante el cual se protocolicen, lo está en papel timbrado o que reúna las condiciones expresadas».

Y el párrafo primero del artículo 221 del mismo Reglamento dispone que «se consideran escrituras públicas, además de la matriz, las copias de esta misma expedidas con las formalidades de derecho. Igualmente, tendrán el mismo valor las copias de pólizas incorporadas al protocolo. Las copias deberán reproducir o trasladar fielmente el contenido de la matriz o póliza. Los documentos incorporados a la matriz podrán hacerse constar en la copia por relación o transcripción».

De tales preceptos –que el registrador no puede desconocer– resulta inequívocamente que los documentos incorporados a la propia escritura pasan a formar parte integrante de ella a todos los efectos (*vid.*, por todas, las Resoluciones de este Centro Directivo de 24 de julio de 2007 y 8 de noviembre de 2021). Y, como establece el artículo 17 bis, apartado 2, letra b), «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».

Por lo demás, en el presente caso, al manifestar los otorgantes que la distribución de responsabilidad hipotecaria figura en la hoja que se anexa en la escritura, es indudable que recoge la voluntad de todos aquellos.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso 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, 23 de mayo de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.