

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**17915** *Resolución de 18 de octubre de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el Notario de Alboraya, don José María Cid Fernández, contra la negativa de la registradora de la propiedad interina n.º 16 de Valencia, a la inscripción de una escritura de dación en pago de deuda.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Alboraya, don José María Cid Fernández, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad Interina de Valencia número 16, doña María del Carmen Soto de Prado Otero, a la inscripción de una escritura de dación en pago de deuda.

#### Hechos

##### I

Se presenta en el Registro escritura otorgada el 25 de junio de 2009 ante el Notario de Alboraya, don José María Cid Fernández, por la que don J. E. C. S. y doña A. T. C. S., divorciados, reconocen adeudar a la entidad de crédito «C. de A. del M.» la cantidad de 177.694,95 euros por razón de un préstamo hipotecario, y, en pago de la deuda referida, ceden y transmiten a la acreedora la finca hipotecada, consistente en una vivienda que forma parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal.

Respecto de la identificación de los cedentes, el Notario autorizante expresa lo siguiente: «... él con D.N.I./N.I.F. número ...-B y ella con Tarjeta de Residencia número ..., y con N. I. F. número X-...-F». Añade que los identifica «en la forma prevenida en la letra c) del artículo 23 de la Ley del Notariado».

Se une a la matriz la nota registral informativa a que se refiere el artículo 175 del Reglamento Notarial, en la que se expresa lo siguiente: «Titular C. S., J. E., X-...-A..., C. S., A. T., X-...-F..., totalidad del pleno dominio con sujeción a su régimen matrimonial conforme al artículo 92 R. H., por título de compraventa...».

Al referirse a la escritura de compraventa de 30 de diciembre de 2005 que sirve de título adquisitivo de los cedentes, el Notario autorizante de la escritura calificada añade lo siguiente: «En dicha escritura, don J. E. C. S. intervino bajo su anterior nacionalidad ecuatoriana..., con Tarjeta de Residencia y Trabajo y NIE número X-...-A, habiendo obtenido recientemente la nacionalidad española y adquirido el D.N.I./N.I.F. número ...-B, lo cual acredita con certificación literal del Registro Civil de Valencia, testimonio del cual incorporo a la presente». En dicha certificación consta la adquisición de la nacionalidad española por Resolución de esta Dirección General de 11 de marzo de 2008. Asimismo, figuran en tal documento del Registro Civil los datos correspondientes (fecha y lugar de nacimiento, nombre de los padres, entre otras circunstancias).

##### II

La Registradora suspende la inscripción mediante la siguiente calificación, que se transcribe sólo en lo referente al único defecto impugnado de los dos expresados en la misma: «Registro de la Propiedad de Valencia número dieciséis.–Carmen Soto de Prado Otero.–Título: Dación en pago.–Notario: José María Cid Fernández.–Notaría: Alboraya (Valencia).–Protocolo: 1300/09.–Fecha: 25/06/2009. Calificado el documento al que se hace referencia en el encabezado de la presente, que fue presentado por C. G. A., a las 15:00, del 25/06/2009, motivando el asiento 1986, del Diario 10, la Registradora que suscribe, ha resuelto no practicar el asiento solicitado en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos 1) Se pretende la inscripción de una dación en pago

en la que interviene como deudor y transmitente don J. E. C. S., con número de D.N.I.-N.I.F. (...), constando inscrito en el Registro de la Propiedad la finca objeto de dicha hipoteca a nombre del mencionado titular, con N.I.E. número X-...-A. 2) Asimismo se solicita la inscripción de una cancelación de hipoteca... Fundamentos de derecho. 1) De la identificación que el Notario hace en el documento no se aprecia la correspondencia del mismo con la que figura como titular en el Registro de la Propiedad, con lo que no se respeta el principio de tracto sucesivo derivado del artículo 20 de la Ley Hipotecaria puesto que en el Registro figura como medio de identificación un número de D.N.I., mientras que ahora comparece con un número de N.I.E., por lo que existe la duda acerca de si la persona del titular registral es la misma que la que comparece en la escritura. (Artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51.9 del Reglamento Hipotecario y artículo 20 de la Ley Hipotecaria (principio de tracto sucesivo). 2) ... En consecuencia, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento, resuelvo suspender la inscripción solicitada por el siguiente motivo: – Falta acreditar la identidad entre el citado deudor-transmitente en el título aportado, y el titular registral. .... Contra la precedente nota... Valencia a nueve de septiembre del año dos mil nueve. La Registradora Interina Carmen Soto de Prado Otero».

Dicha calificación se notificó al Notario autorizante el 16 de septiembre de 2009.

### III

El 13 de octubre de 2009, dicho Notario autorizante interpuso recurso contra la calificación únicamente en cuanto al primer defecto alegando: que si autorizó la escritura es que no tenía duda sobre la identidad del cedente, a pesar de estar ahora identificado por un D.N.I., como consecuencia de haber adquirido la nacionalidad española en el tiempo transcurrido entre la adquisición de la propiedad de la finca y la transmisión de la misma; que la misma Registradora reconoce la identidad al hablar en la nota del «mencionado titular»; que aunque la Registradora expresa que «en el Registro figura como medio de identificación un número de D.N.I., mientras que ahora comparece con un número de N.I.E.», en realidad, ocurre lo contrario, ya que primero compareció con un N. I. E., al ser de nacionalidad ecuatoriana, y luego compareció con un D.N.I. español, al haber adquirido la nacionalidad española; que coincide el nombre actual de don J. E. C. S. con el que tenía cuando ostentaba la nacionalidad ecuatoriana, por lo que no hay duda de la identidad de la persona, coincidiendo también el nombre de la esposa compareciente en ambas escrituras; que en la escritura se cumplen por tanto, los requisitos establecidos en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento; y que se incorpora en la escritura un certificado del Registro Civil en el que consta el cambio de nacionalidad de don J. E. C. S., aun cuando no se hace constar cuál es su actual documento de identidad, ni el que ostentaba anteriormente.

### IV

La Registradora emitió su preceptivo informe y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de fecha 21 de octubre de 2009.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 18, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria; 1, 17 bis y 23 de la Ley del Notariado; 1218 del Código Civil; 51.9 del Reglamento Hipotecario; 156 y 187 del Reglamento Notarial; así como las Resoluciones de esta Dirección General de 2 de octubre de 2003, 26 de marzo de 2004, 6 de junio de 2006 y 5 de junio de 2007.

1. Para la resolución del presente recurso son relevantes los siguientes hechos:

a) Se presenta para su inscripción una escritura otorgada el 25 de junio de 2009 por la que los dueños de determinada finca (don J. E. C. S. y doña A. T. C. S., divorciados) reconocen adeudar a una entidad de crédito determinada cantidad por razón de un préstamo hipotecario, y, en pago de la deuda referida, ceden y transmiten a la acreedora

la finca hipotecada. Respecto de la identificación de los cedentes, el Notario autorizante expresa lo siguiente: «... él con D.N.I./N.I.F. número ...-B y ella con Tarjeta de Residencia número ..., y con N.I.F. número X-...-F». Añade que los identifica «en la forma prevenida en la letra c) del artículo 23 de la Ley del Notariado».

Se une a la matriz la nota registral informativa a que se refiere el artículo 175 del Reglamento Notarial, en la que se expresa lo siguiente: «Titular C. S., J. E., X-...-A..., C. S., A. T., X-...-F..., totalidad del pleno dominio con sujeción a su régimen matrimonial conforme al artículo 92 R. H., por título de compraventa...».

Al referirse a la escritura de compraventa de 30 de diciembre de 2005 que sirve de título adquisitivo de los cedentes, el Notario autorizante de la escritura calificada añade lo siguiente: «En dicha escritura Don J. E. C. S. intervino bajo su anterior nacionalidad ecuatoriana..., con Tarjeta de Residencia y Trabajo y N.I.E. número X-...-A, habiendo obtenido recientemente la nacionalidad española y adquirido el D.N.I./N.I.F. número ...-B, lo cual acredita con certificación literal del Registro Civil de Valencia, testimonio del cual incorporo a la presente». En dicha certificación consta la adquisición de la nacionalidad española por Resolución de esta Dirección General de 11 de marzo de 2008. Asimismo, figuran en tal documento del Registro Civil los datos correspondientes (fecha y lugar de nacimiento, nombre de los padres, entre otras circunstancias).

b) La Registradora suspende la inscripción porque, a su juicio, de la identificación del señor cedente «... que el Notario hace en el documento no se aprecia la correspondencia del mismo con la que figura como titular en el Registro de la Propiedad, con lo que no se respeta el principio de tracto sucesivo derivado del artículo 20 de la Ley Hipotecaria puesto que en el Registro figura como medio de identificación un número de D.N.I., mientras que ahora comparece con un número de N.I.E., por lo que existe la duda acerca de si la persona del titular registral es la misma que la que comparece en la escritura. (Artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51.9 del Reglamento Hipotecario y artículo 20 de la Ley Hipotecaria (principio de tracto sucesivo))».

c) El Notario autorizante recurre con base en los argumentos reseñados en el apartado III de los «Hechos» de la presente Resolución.

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 y 5 de junio de 2007), 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».

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 Lley Hipotecaria, sólo podrán oponerse a la inscripción del título aquellas discrepancias que, respecto de los asientos registrales, tengan suficiente consistencia.

Por ello, en el presente caso, el juicio que sobre la identidad del otorgante ha emitido el Notario bajo su responsabilidad (con necesidad de tener en cuenta, al hacerlo, determinadas circunstancias determinantes de la debida identificación, como son las que resulten del título adquisitivo previo, en el que figuran datos identificativos que pueden ser contrastados por el Notario; o las que figuran en la certificación del Registro Civil incorporado a la escritura) debe prevalecer frente a la duda que plantea la Registradora.

Esta Dirección ha acordado estimar el recurso interpuesto en los términos que resultan de los anteriores fundamentos.

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, 18 de octubre de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz.