

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**13542** *Resolución de 28 de julio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Escalona a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Ricardo Cabanas Trejo, notario de Fuenlabrada, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Escalona, don Rafael Burgos Velasco, a inscribir una escritura de compraventa.

#### Hechos

I

En escritura autorizada el día 4 de diciembre de 2020 por don Ricardo Cabanas Trejo, notario de Fuenlabrada, con el número 1.024 de protocolo, se formalizaba un contrato de compraventa y se pactaba que parte del precio se pagaría mediante transferencias bancarias que se deberían efectuar el mismo día del otorgamiento (desde la cuenta cuyo número se indicaba a las cuentas cuyos números también se especificaban). En la misma escritura se añadía lo siguiente: «Hacen constar los contratantes que una vez efectuadas la transferencias mencionadas se enviarán por fax, correo electrónico o se entregarán en mano al notario autorizante por cualquiera de los comparecientes o por la entidad acreedora los correspondientes documentos bancarios a los fines de que se incorporen a la matriz por diligencia que acredite el pago de dichas cantidades, otorgando la parte vendedora desde este momento carta de pago por la misma a favor de la parte compradora una vez se haya realizado debidamente la mencionada transferencia. No obstante, la copia de la presente podrá expedirse sin dicha diligencia caso de no recibir esa comunicación, o no haberlo sido a tiempo para la expedición».

II

Presentada el día 29 de abril de 2021 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Escalona, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación negativa asiento 815 Diario 115.

Hechos:

La presentación para su calificación a inscripción si procede de la documentación siguiente: documento de fecha 04/12/2020 del Notario de Fuenlabrada Ricardo Cabanas Trejo, protocolo/expediente 1024/2020, presentado por M. G, A. al día 29/04/2020 a las 09:44, con el número de entrada 4191, asiento 815 del diario 115, en la que se incorpora justificante de presentación en el Ayuntamiento para el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los terrenos de naturaleza urbana.

Fundamentos de Derecho:

Es preciso acreditar los medios de pago empleados, de conformidad con los artículos 24 de la Ley del Notariado y 254 de la Ley Hipotecaria en la redacción que les ha dado la ley 36/2006 de 29 de noviembre de medidas para la prevención del fraude

fiscal (BOE 30 de noviembre de 2006) y el art. 177 del Reglamento Notarial en la redacción que le ha dado el Real Decreto 1/2010, de 8 de enero.

En concreto, los números 3 y 4 de la Ley Hipotecaria señalan:

3. No se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de títulos relativos a actos o contratos por los que se declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, cuando la contraprestación consistiera, en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, si el fedatario público hubiere hecho constar en la Escritura la negativa de los comparecientes a identificar, en todo o en parte, los datos o documentos relativos a los medios de pago empleados.

4. Las escrituras a las que se refieren los números 2 y 3 anteriores se entenderán aquejadas de un defecto subsanable. La falta sólo se entenderá subsanada cuando se presente ante el Registro de la Propiedad una escritura en la que consten todos los números de identificación fiscal y en la que se identifiquen todos los medios de pago empleados.

En el presente caso, los resguardos de las solicitudes de las transferencias que quedan unidos en la precedente escritura como Documentos Unidos, no resultan legibles.

Resolución: En vista de los precedentes supuestos de hecho y antecedentes de Derecho, este registrador, en su condición de autoridad pública legalmente competente para ello ha resuelto adoptar el acuerdo formal (Resolución de 13 de octubre de 2014 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, BOE 7 de noviembre) de suspender la inscripción en tanto no se subsanen los defectos señalados.

Prórroga del asiento de presentación. Artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el asiento de presentación queda prorrogado automáticamente por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el artículo anterior.

Conforme al artículo 19 bis párrafo cuarto de la Ley Hipotecaria (...)

Escalona, dieciocho de mayo del año dos mil veintiuno. El registrador de la Propiedad (firma ilegible) Fdo. Rafael Burgos Velasco.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don Ricardo Cabanas Trejo, notario de Fuenlabrada, interpuso recurso el día 28 de mayo de 2021 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Fundamentos de Derecho:

El defecto, tal y como ha sido formulado, es decir, la falta de acreditación de los medios de pago, solo puede referirse a los apartados A y B de la estipulación segunda, ya que los apartados C y D aluden a sendos pagos en metálico. Respecto de aquellos apartados A y B, se trata de dos transferencias posteriores al hecho del otorgamiento, aunque se deban efectuar el mismo día, con indicación de la [sic] cuentas bancarias de origen y de destino, e incorporación de testimonio de los correspondientes resguardos de solicitud de las transferencia [sic]. Los comparecientes declaran que, en su momento, harán llegar a la notaría los resguardos que acrediten la ejecución de la transferencia, pero, caso de no hacerlo, solicitan que la copia se expida sin esa diligencia. En este caso, dichos documentos posteriores no se entregaron a tiempo, así que la copia se expidió en las condiciones indicadas.

Por consiguiente, al tratarse de una transferencia que debía ejecutarse con posterioridad al otorgamiento, resulta plenamente aplicable la doctrina de la Res. de 10/07/2012, según la cual: "las manifestaciones y constancia documental de los medios de pago empleados exigidas tanto por los artículos 21 y 254 de la Ley Hipotecaria, como por los artículos 24 de la Ley del Notariado y 177 de su Reglamento

aparecen referidas, en todo caso, a los pagos realizados en el momento del otorgamiento de la correspondiente escritura pública o con anterioridad al mismo, pero no se refieren en ningún caso a los pagos que para satisfacer la parte de la prestación dineraria pactada que haya sido aplazada se hayan de realizar en un momento ya posterior a aquél otorgamiento, con independencia de que en la inscripción se haga constar, conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria, la forma en que las partes contratantes hayan convenido los pagos futuros correspondientes a la parte del precio aplazado".»

#### IV

El registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de fecha 9 de junio de 2021.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1156 y 1170 del Código Civil; 1, 10, 18, 21, 22, 254, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 1, 17, 17 bis, 23, 24 y 47 de la Ley del Notariado; sexto y séptimo de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal; 143, 145, y 177 del Reglamento Notarial; 51.7.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de noviembre de 1986, 2 de noviembre de 1992, 12 de junio de 1993, 5 de octubre de 1994, 27 de septiembre de 1999, 12 de septiembre y 2 de diciembre de 2000, 27 de mayo de 2003, 23 y 26 de septiembre de 2005, 14, 20 y 28 de febrero y 18 de mayo de 2007, 26 de mayo de 2008, 2 de junio, 6, 7, 8 y 9 de julio, 5 de septiembre y 12 de noviembre de 2009, 5 de marzo, 5 de abril y 2 de junio de 2010, 5 de mayo y 2 y 6 de julio de 2011, 10 de julio y 17 de octubre de 2012, 11 de marzo de 2013, 16 de octubre y 9 de diciembre de 2014, 23 de febrero de 2015, 22 de julio, 2 de septiembre y 8 de noviembre de 2016, 4 de septiembre y 2 de octubre de 2017, 12 de abril de 2018, 25 de julio de 2019 y 17 de enero de 2020, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de marzo de 2020.

1. Mediante la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso se formaliza un contrato de compraventa y se pacta que parte del precio se pagará mediante transferencias bancarias que se deberán efectuar el mismo día del otorgamiento (desde la cuenta cuyo número se indica a las cuentas cuyos números también se especifican). En la misma escritura se añade lo siguiente: «Hacen constar los contratantes que una vez efectuadas la transferencias mencionadas se enviarán por fax, correo electrónico o se entregarán en mano al notario autorizante por cualquiera de los comparecientes o por la entidad acreedora los correspondientes documentos bancarios a los fines de que se incorporen a la matriz por diligencia que acredite el pago de dichas cantidades, otorgando la parte vendedora desde este momento carta de pago por la misma a favor de la parte compradora una vez se haya realizado debidamente la mencionada transferencia. No obstante, la copia de la presente podrá expedirse sin dicha diligencia caso de no recibir esa comunicación, o no haberlo sido a tiempo para la expedición».

El registrador suspende la inscripción porque, a su juicio, es necesario acreditar los medios de pago empleados, de conformidad con los artículos 24 de la Ley del Notariado, 254 de la Ley Hipotecaria y 177 del Reglamento Notarial. Y añade que los resguardos de las solicitudes de las transferencias que quedan unidos en la escritura calificada no resultan legibles.

El notario autorizante de la escritura alega en su recurso que, al tratarse de una transferencia que debía ejecutarse con posterioridad al otorgamiento, no son aplicables tales normas, que se refieren a los pagos realizados en el momento del otorgamiento de la escritura o con anterioridad al mismo, pero no a los pagos que se hayan de realizar en un momento posterior a aquel otorgamiento.

2. La Ley 36/2006, de 29 de noviembre, introdujo reformas en la legislación hipotecaria y notarial con el objetivo fundamental de que la respectiva actuación de los notarios y registradores contribuya activamente en la prevención del fraude fiscal. Como pone de manifiesto la Exposición de Motivos de dicha ley, que constituye un elemento relevante para conocer cuál ha sido la voluntad del legislador, el fraude fiscal es un fenómeno del que derivan graves consecuencias para la sociedad en su conjunto, por lo que frente a los comportamientos defraudatorios, la actuación de los poderes públicos debe encaminarse no sólo a la detección y regularización de los incumplimientos tributarios, sino también a evitar que esos comportamientos se produzcan. En este sentido la citada Exposición de Motivos destaca que el «fortalecimiento del control y la prevención del fraude fiscal es un compromiso del Gobierno» y que, atendiendo a las líneas estratégicas de la lucha contra el fraude se incluyen «un conjunto de medidas tendentes a potenciar las facultades de actuación de los órganos de control, con remoción de los obstáculos procedimentales que pudieran perjudicar la eficacia de la respuesta al fenómeno del fraude». En este contexto general, una de las finalidades de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, según su exposición de motivos, es la prevención del fraude fiscal en el sector inmobiliario, en el que las novedades que introduce aquélla «se dirigen a la obtención de información que permita un mejor seguimiento de las transmisiones y el empleo efectivo que se haga de los bienes inmuebles. Para ello se establece la obligatoriedad de la consignación del Número de Identificación Fiscal (N.I.F.) y de los medios de pago empleados en las escrituras notariales relativas a actos y contratos sobre bienes inmuebles. La efectividad de estas prescripciones queda garantizada al fijarse como requisito necesario para la inscripción en el Registro de la Propiedad de tales escrituras. Esta figura del cierre registral ante incumplimientos de obligaciones de origen fiscal no constituye en ningún caso una novedad en nuestro ordenamiento. Debemos recordar, en efecto, que la normativa vigente ya prevé la figura del cierre registral en relación, por ejemplo, con las declaraciones del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones».

3. Para conseguir tales objetivos la Ley 36/2006 modificó, entre otros y en relación con la materia específica que es objeto del presente recurso, el artículo 24 de la Ley del Notariado, así como los artículos 21 y 254 de la Ley Hipotecaria.

Así, el párrafo cuarto del artículo 24 de la Ley del Notariado, en la redacción resultante de la citada ley modificativa, establece que en «las escrituras relativas a actos o contratos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles se identificarán, cuando la contraprestación consistiere en todo o en parte en dinero o signo que lo represente, los medios de pago empleados por las partes». Y el mismo precepto delimita el contenido y extensión con que ha de realizarse esa identificación de los medios de pago, en los siguientes términos: «(...) sin perjuicio de su ulterior desarrollo reglamentario, deberá identificarse si el precio se recibió con anterioridad o en el momento del otorgamiento de la escritura, su cuantía, así como si se efectuó en metálico, cheque, bancario o no, y, en su caso, nominativo o al portador, otro instrumento de giro o bien mediante transferencia bancaria».

En lo relativo a la calificación de los registradores de la Propiedad respecto de los extremos objeto de debate en este recurso, la reforma se centra en dos aspectos:

a) La obligación de comprobar si las escrituras públicas a que se refiere el artículo 24 de la Ley del Notariado expresan no sólo «las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos» (disposición que se mantiene en su redacción anterior), sino, además, «la identificación de los medios de pago empleados por las partes, en los términos previstos en el artículo 24 de la Ley del Notariado, de 28 de mayo de 1862» (artículo 21 de la Ley Hipotecaria).

b) El cierre del Registro respecto de esas escrituras públicas en las que, consistiendo el precio en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, «el fedatario público hubiere hecho constar en la escritura la negativa de los comparecientes

a identificar, en todo o en parte, los datos o documentos relativos a los medios de pago empleados» –apartado tercero del mismo artículo 254–. En tales casos, esto es, negativa total o parcial a identificar el medio de pago, se entenderá que tales escrituras están aquejadas de un defecto subsanable, pudiéndose subsanar éste a través de otra escritura «en la que consten todos los números de identificación fiscal y en la que se identifiquen todos los medios de pago empleados» (artículo 254.4 de la Ley Hipotecaria).

4. En desarrollo del artículo 24 de la Ley del Notariado, el artículo 177 del Reglamento Notarial, con el precedente de la Instrucción de este Centro Directivo de 28 de noviembre de 2006, fue objeto de diversas modificaciones por los Reales Decretos 45/2007 de 19 de enero, 1804/2008, de 3 de noviembre y, finalmente, 1/2010, de 8 de enero, éste último vigente en el momento de la autorización de la escritura pública cuya calificación es objeto del presente recurso.

La finalidad de este último Real Decreto viene expresada en su exposición de motivos cuando manifiesta que «el artículo primero modifica el Reglamento de la Organización y Régimen del Notariado, aprobado por Decreto de 2 de junio de 1944, a los efectos de concretar, en relación con determinados medios de pago, qué datos concretos deberán quedar incorporados en el documento público, ya sea a través de acreditación documental, ya sea vía manifestación ante el Notario, constancia que implicará que dicho medio de pago se deba entender suficientemente identificado, permitiendo el acceso al Registro de la Propiedad del instrumento público. Por otra parte, y en conexión con lo anterior, se establece una especificación en lo relativo a la obligación de comunicación por parte del Consejo General del Notariado hacia la Administración tributaria de los supuestos en los que no exista identificación de las cuentas de cargo y abono cuando el medio de pago sea la transferencia o la domiciliación bancarias».

En el párrafo segundo de dicho precepto reglamentario se impone al notario una obligación de identificación de los medios de pago cuando concurren tres requisitos: a) que impliquen declaración, constitución, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles; b) que sean a título oneroso, y c) que, concurriendo estos tres requisitos, el régimen de la obligación de identificación de los medios de pago se puede sistematizar en los siguientes términos:

1.º) Se han de expresar por los comparecientes los importes satisfechos en metálico, quedando constancia en la escritura de dichas manifestaciones.

2.º) Pagos realizados por medio de cheques u otros instrumentos cambiarios: Además de la obligación del notario de incorporar testimonio de los cheques y demás instrumentos de giro que se entreguen en el momento del otorgamiento, se establece que, en caso de pago anterior a dicho momento, los comparecientes deberán manifestar los datos a que se refiere el artículo 24 de la Ley del Notariado, correspondientes a los cheques y demás instrumentos de giro que hubieran sido entregados antes de ese momento. Pero a los datos del artículo 24 de la Ley del Notariado se añaden otros nuevos: la numeración y el código de la cuenta de cargo de los instrumentos de giro empleados.

Por otra parte, cuando se trate de cheques bancarios o títulos librados por una entidad de crédito, ya sean entregados con anterioridad o en el momento del otorgamiento de la escritura, el compareciente que efectúe el pago deberá manifestar el código de la cuenta con cargo a la cual se aportaron los fondos para el libramiento o, en su caso, la circunstancia de que se libraron contra la entrega del importe en metálico.

De todas estas manifestaciones quedará constancia en la escritura.

3.º) En caso de pago por transferencia o domiciliación, el régimen es indistinto para el caso de que los pagos sean anteriores o simultáneos al otorgamiento de las escrituras: los comparecientes deberán manifestar los datos correspondientes a los códigos de las cuentas de cargo y abono, quedando constancia en la escritura de dichas manifestaciones.

4.º) Si los comparecientes se negasen a aportar alguno de los datos o documentos citados anteriormente, el notario hará constar en la escritura esta circunstancia, y advertirá verbalmente a aquéllos del cierre registral dispuesto en el apartado 3 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, dejando constancia, asimismo, de dicha advertencia.

En este régimen se especifican determinadas obligaciones que tiene el notario respecto de la identificación de los medios de pago, cuyo incumplimiento determinará las responsabilidades correspondientes.

Sin embargo, en relación con la calificación registral y el cierre del Registro de la Propiedad, en los términos expresados en el artículo 254.3 de la Ley Hipotecaria, el artículo 177, párrafo quinto, del Reglamento Notarial, según redacción dada por el Real Decreto 1/2010, determina que «(...) se entenderán identificados los medios de pago si constan en la escritura, por soporte documental o manifestación, los elementos esenciales de los mismos. A estos efectos, si el medio de pago fuera cheque será suficiente que conste librador y librado, beneficiario, si es nominativo, fecha e importe; si se tratara de transferencia se entenderá suficientemente identificada, aunque no se aporten los códigos de las cuentas de cargo y abono, siempre que conste el ordenante, beneficiario, fecha, importe, entidad emisora y ordenante y receptora o beneficiaria».

5. De cuanto antecede resulta que, según la normativa vigente, respecto de la identificación de los medios de pago empleados, el registrador en su calificación deberá comprobar que en la escritura se hayan hecho constar los extremos a que se refiere el artículo 24 de Ley del Notariado —a la que remite el propio artículo 21.2 de la Ley Hipotecaria—, según las reglas especificadas en el artículo 177 del Reglamento Notarial, y que no consta negativa alguna a aportar, en todo o en parte, los datos o documentos relativos a los medios de pago empleados. Como ya expresó este Centro Directivo en la Resolución de 18 de mayo de 2007, «obviamente, si que debe examinar el registrador, por el contenido de la misma escritura, que es su canon de control, si existen omisiones en esa identificación. Por ejemplo, si se dice que el precio es una cantidad determinada, pero de la suma de los importes identificados por el notario resulta que hay una parte no identificada; o, en el mismo sentido, si no existe mención alguna en la escritura pública acerca de cuáles son los medios de pago o, por supuesto, si los otorgantes se negaron total o parcialmente a identificarlos».

6. En el presente caso es indudable que la calificación no puede ser confirmada.

En primer lugar, porque según la Resolución de este Centro Directivo de 10 de julio de 2012 (para un caso análogo al presente en el que se había pactado que la totalidad del precio de la compraventa se debía pagar mediante transferencia bancaria el mismo día, después del otorgamiento), «las manifestaciones y constancia documental de los medios de pago empleados exigidas tanto por los artículos 21 y 254 de la Ley Hipotecaria, como por los artículos 24 de la Ley del Notariado y 177 de su Reglamento aparecen referidas, en todo caso, a los pagos realizados en el momento del otorgamiento de la correspondiente escritura pública o con anterioridad al mismo, pero no se refieren en ningún caso a los pagos que para satisfacer la parte de la prestación dineraria pactada que haya sido aplazada se hayan de realizar en un momento ya posterior a aquél otorgamiento, con independencia de que en la inscripción se haga constar, conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria, la forma en que las partes contratantes hayan convenido los pagos futuros correspondientes a la parte del precio aplazado».

En segundo lugar, porque según el artículo 177 del Reglamento Notarial, regla 3.ª, en caso de pago mediante transferencia «los comparecientes deberán manifestar los datos correspondientes a los códigos de las cuentas de cargo y abono, quedando constancia en la escritura de dichas manifestaciones»; y es indudable que tal requisito ha quedado cumplido.

Por todo ello, para decidir si la escritura calificada es o no inscribible, resulta irrelevante que los justificantes de las referidas transferencias sean o no legibles.

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, 28 de julio de 2021.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.