

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**9301** *Resolución de 5 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Carboneras, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Mojácar, por la que se suspende la inscripción de una compraventa por no recogerse en el cuerpo de la escritura las circunstancias relativas a los medios de pago.*

En el recurso interpuesto por don Vicente Martorell García, Notario de Carboneras, contra la nota de calificación extendida por el Registrador de la Propiedad de Mojácar, don Eduardo Entrala Bueno, por la que se suspende la inscripción de una compraventa por no recogerse en el cuerpo de la escritura las circunstancias relativas a los medios de pago.

#### Hechos

##### I

Con fecha 30 de diciembre de 2010, don Vicente Martorell García, Notario de Carboneras, autorizó escritura de compraventa, número 1021 de protocolo. En la estipulación segunda se dispone: «Segunda.—Precio.—Es precio total de esta compraventa la cantidad de ciento cinco mil euros (105.000 €), de la que la parte vendedora da carta de pago. Dicha cantidad, manifiestan ambas partes, que ha sido satisfecha en efectivo con anterioridad a este acto, salvo el importe representado por el correspondiente efecto o documento de entidad crediticia incorporado en tal caso por testimonio de su original o de su fotocopia».

##### II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Mojácar, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «A).—Hechos.—Uno.—El citado día fue presentada en este Registro copia electrónica de la escritura otorgada en Carboneras con fecha 30 de diciembre de 2010 ante el Notario, Vicente Martorell García, con número de protocolo 1021/2010, aportándose con fecha 20 de Enero de 2.011, copia autorizada de la que resulta acreditado el pago del impuesto correspondiente.—(...) Cuatro.—En dicho documento se observa el siguiente defecto subsanable: Documentándose en el título objeto de la presente calificación un acto o contrato con contraprestación consistente, en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, no se identifican suficientemente los medios de pago empleados por las partes. Concretamente, debe quedar constancia en el cuerpo de la escritura, tratándose de un pago por cheque, del 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. B).—Fundamentos de Derecho: Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. En relación al/los defecto/s anteriormente señalado/s, debe/n tenerse en consideración lo siguiente: En cuanto a la trascendencia registral de la identificación de los medios de pago, podemos partir del contenido del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, según el cual en la inscripción de los contratos en que haya mediado precio o entrega de metálico, se hará constar el que resulte del título, así como la forma en que se hubiese hecho o convenido el pago. Complementario de este precepto es el artículo 21.2 de la misma Ley, que precisa que en

las escrituras públicas relativas 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, deberán expresar, además de las circunstancias previstas en el párrafo anterior, 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. Este artículo tiene la redacción dada por la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de prevención del fraude fiscal, que en su Exposición de motivos precisa que «la efectividad de estas prescripciones queda garantizada al fijarse como requisito necesario para la inscripción en el Registro de la Propiedad de tales escrituras». Imperativo resulta el artículo 254.3 de la Ley Hipotecaria, cuya redacción principia con «no se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad», en relación con aquellos 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. Desde un punto de vista notarial, hay que partir del contenido del artículo 173 del Reglamento Notarial que, paralelamente al 21.1 de la Ley Hipotecaria, según el cual «en todo caso, el Notario cuidará de que en el documento inscribible en el Registro de la Propiedad (...), se consignen todas las circunstancias necesarias para su inscripción, según la respectiva disposición aplicable a cada caso». Por otro lado, el párrafo 4.º del artículo 24 de la Ley del Notariado, al que se remite el artículo 21.2 de la Ley Hipotecaria, señala 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. A tal fin, y 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». Ese desarrollo reglamentario al que se refiere el citado artículo 24 de la Ley del Notariado nos remite al artículo 177 del Reglamento Notarial, en la redacción dada por el Real Decreto 1/2010, de 8 de enero, que en su apartado 2.º reproduce el contenido del artículo 24 de la Ley del Notariado, fijando una serie de «reglas» para proceder a dicha identificación. Son fundamentalmente dos las novedades introducidas en la redacción del citado precepto reglamentario: –por un lado, «en el caso de que los comparecientes se negasen a identificar los medios de pago empleados, el Notario advertirá verbalmente a aquellos de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, dejando constancia asimismo de dicha advertencia en la escritura», –y por otro lado, y fundamentalmente, «a los efectos previstos en el párrafo anterior, se entenderán identificados los medios de pago si constan en la escritura, por soporte documental o manifestación, los elementos esenciales de los mismos. A tales 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». «En caso de cheques bancarios u otros instrumentos de giro librados por una entidad de crédito, entregados con anterioridad o en el momento del otorgamiento de la escritura, el compareciente que efectúa 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». Puede concluirse que, a la luz de la nueva reforma, ya no basta con unir testimonio de los cheques o transferencias, sino que en la escritura deben constar todos los datos identificativos anteriormente

expresados. Además, en caso de no poderse acreditar los medios de pago, se da la salida de que se identifique por manifestación de los comparecientes, pero dicha identificación en todo caso debe ajustarse a los criterios que el propio precepto reglamenta, así como a las exigencias del artículo 24 de la Ley del Notariado. Por último, en cuanto a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre esta materia, cabe destacar las Resoluciones de 18 de mayo de 2007, 26 de mayo de 2008 y 7 de julio de 2009, que han afirmado expresamente la competencia del Registrador en esta materia, y hablan de «cierre del Registro para las escrituras públicas en las que, teniendo por objeto el indicado en el artículo 24 de la Ley del Notariado, las partes se hayan negado y parcial o totalmente a identificar los medios de pago» o «si existen omisiones en esa identificación (...), como 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 si no existe mención alguna en la escritura pública acerca de cuáles son los medios de pago». (Sigue pie de recursos) Mojácar, a veintiséis de enero del año dos mil once.—El Registrador (sello con el nombre y apellidos del Registrador)».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don Vicente Martorell García, Notario de Carboneras, interpone recurso en virtud de escrito de fecha 2 de febrero de 2011, en el que hace constar resumidamente: Todas la circunstancias exigidas para la identificación de los medios de pago constan por remisión al cheque y su justificante incorporados por testimonio, a los que los intervinientes manifiestan remitirse. Quedan así cumplidas las exigencias del artículo 24 de la Ley del Notariado y del artículo 177 del Reglamento Notarial y, por tanto, conforme a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, no hay omisión en esa identificación que justifique, no ya el cierre, sino tan siquiera la intervención registral. En consecuencia, no se entiende qué seguridad aportaría reiterar tales circunstancias relativas a los medios de pago en el cuerpo de la escritura, cuando de la opción documental elegida en la redacción de la cláusula resulta indubitadamente la asunción de tales completas circunstancias por los intervinientes.

## IV

El Registrador emitió informe el día 23 de febrero de 2011 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de derecho**

Vistos los artículos 103 de la Constitución; 1156 y 1170 del Código Civil; 1, 10, 18, 21, 22 y 254, de la Ley Hipotecaria; 24 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; 177 del Reglamento Notarial; 51.7.º del Reglamento Hipotecario; y 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 y las citadas en su vistos, 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 y 5 de septiembre de 2009, y 5 de marzo de 2010.

1. Se debate en este recurso la inscribibilidad de una escritura de compraventa de una vivienda. El Registrador suspende la inscripción por considerar que, documentándose en la escritura que se califica un acto o contrato con contraprestación consistente, en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, no se identifican todos los medios de pago empleados por las partes en los términos exigidos por la Ley de Medidas para la Prevención del Fraude Fiscal, Ley 36/2006, de 29 de noviembre, por el artículo 24 de la Ley del Notariado y por el artículo 177 del Reglamento Notarial según su redacción por el Real

Decreto 1/2010 («Boletín Oficial del Estado» de 19 de enero). Concretamente, considera que «debe quedar constancia en el cuerpo de la escritura, tratándose de un pago por cheque, del 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». El recurrente entiende que es suficiente con que estas circunstancias resulten del testimonio del cheque incorporado a la escritura. En efecto, se incorpora a la escritura testimonio del cheque bancario donde consta el código de cuenta con cargo a la cual se pagó.

2. La cuestión relativa a la constancia de los medios de pago en escritura pública no es algo esencialmente novedoso en nuestro ordenamiento; basta recordar al respecto la normativa que tradicionalmente lo ha exigido en materia de inversiones extranjeras y control de cambios. No obstante la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de Medidas de Prevención del Fraude Fiscal, por la que se procede a modificar los artículos 17, 23 y 24 de la Ley del Notariado, y 21 y 254 de la Ley Hipotecaria, incorpora elementos muy distintos e impone nuevas obligaciones.

El artículo 10 de la Ley Hipotecaria, que no ha sido modificado, establece que «en la inscripción de contratos en los que haya mediado precio o entrega en metálico, se hará constar el que resulte del título, así como la forma en que se hubiere hecho o convenido el pago». Por su parte, el artículo 177 del Reglamento Notarial en su versión previa a la reforma producida por el Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, exigía que en las escrituras públicas se hiciera constar «el precio o valor de los derechos», debiéndose determinar el mismo con «arreglo al sistema monetario oficial de España, pudiendo también expresarse las cantidades en moneda o valores extranjeros, pero reduciéndolos simultáneamente a moneda española».

De la normativa anterior se deducía claramente que no existía obligación legal alguna de hacer constar los medios de pago –entendiendo por tales los concretos cauces o vías empleados o previstos para satisfacer el precio o contraprestación–, sino tan sólo el montante del precio y forma del pago.

3. Dicho marco normativo ha sido objeto de una importante revisión a raíz de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de Medidas para la Prevención del Fraude Fiscal, que introduce reformas en la legislación hipotecaria y notarial con el objetivo fundamental de que la respectiva actuación profesional de los Notarios y Registradores contribuya activamente a la citada prevención del fraude fiscal. Como pone de manifiesto la Exposición de motivos de dicha Ley, 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 aquella «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 (NIF) 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».

4. Para conseguir tales objetivos la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, 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 su nueva redacción, 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).

5. 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, ha sido 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 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 dicho precepto reglamentario en su apartado segundo se impone al Notario una obligación de identificación de los medios de pago cuando concurren tres requisitos: i) que impliquen declaración, constitución, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles; ii) que sean a título oneroso; y iii) que la contraprestación consista en todo o en parte en dinero o signo que lo represente. Concurriendo dichos tres



requisitos, el Notario tiene la obligación de identificar los medios de pago, en los términos que establece dicho apartado y que resumidamente son: 1) Manifestaciones acerca de los importes satisfechos en metálico; 2) Testimonio de los cheques y demás instrumentos de giro que se entreguen en el momento del otorgamiento de la escritura y manifestación acerca de los datos relativos a los entregados con anterioridad al momento del otorgamiento; 3) Tratándose de cheques bancarios o de otros instrumentos de giro librados por una entidad de crédito, el compareciente que efectúe el pago debe 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; y 4) Manifestaciones en caso de transferencias o domiciliaciones.

Todo lo anterior son obligaciones que tiene el Notario en la identificación de los medios de pago, cuyo incumplimiento determinarán 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, apartado 5, 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 trata 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».

6. Consecuentemente con lo expuesto, no todos los elementos de identificación, que se le exigen al Notario, son objeto de calificación, sino únicamente los expresados en el apartado 5 del artículo 177 del Reglamento Notarial, lo cual no impide, evidentemente, que el Notario deba proceder a su identificación con todos los requisitos expresados en el apartado 2, si bien, como ya se ha señalado, el incumplimiento de dichas obligaciones podrá determinar responsabilidades de otro orden, pero no cierre registral.

7. En el presente expediente consta incorporado a la escritura testimonio del cheque bancario en el que constan todos los datos exigidos en el artículo 177.5 del Reglamento Notarial para que pueda entenderse identificados al objeto de su calificación registral, incluido el código de la cuenta con cargo a la cual se aportaron los fondos para el libramiento. El propio artículo 177.5 admite que esta constancia en la escritura pueda tener lugar no sólo por manifestación sino también por soporte documental, como ocurre aquí, por lo que procede revocar la nota de calificación.

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

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, 5 de mayo de 2011.—La Directora General de los Registros y del Notariado, María Ángeles Alcalá Díaz.