

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

563 *Resolución de 9 de diciembre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Alicante n.º 3, por la que se deniega la inscripción de una escritura de dación en pago.*

En el recurso interpuesto por don B. G. M. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Alicante número 3, don Fernando Trigo Portela, por la que se deniega la inscripción de una escritura de dación en pago.

Hechos**I**

Mediante escritura otorgada el día 5 de agosto de 2014 ante el notario de Alicante, don José Nieto Sánchez, número 915 de protocolo, los cónyuges, don B. G. M. y doña M. B. A., reconocen adeudar a los cónyuges, don E. G. F. B. y doña C. E. P. B., la suma de quince mil euros procedentes de un préstamo realizado por la mercantil británica «G Brown Associates Ltd» a don B. G. M. y doña M. B. A. en fecha 20 de julio de 2012 que, posteriormente, fue cedido por la citada mercantil a don E. G. F. B. y doña C. E. P. B. y transmiten en concepto de dación en pago de la citada deuda dos fincas registrales. Posteriormente, se acompaña certificación expedida el día 3 de septiembre de 2014 por doña M. E. F. B., como apoderada de «Caixabank, S.A.», en la que se reflejan los datos del abono efectuado mediante transferencia internacional por importe de quince mil euros.

II

Presentada la anterior documentación en el Registro de la Propiedad de Alicante número 3, fue objeto de la siguiente calificación: «El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por doña V. C. R., el día 05/08/2014, bajo el asiento número 979, del tomo 140 del Libro Diario y número de entrada 5.399, que corresponde a primera copia de la escritura autorizada en Alicante el día 5 de agosto de 2014, ante su notario, don José Nieto Sánchez, con el número 915/2014 de su protocolo, posteriormente se acompaña certificación expedida el día 3 de septiembre de 2014 por doña M. E. F. B., como apoderada de “Caixabank, S.A.”, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: a) En cuanto a la certificación que se acompaña, no se acredita la representación de doña M. E. F. B. en la entidad “Caixabank, S.A.”, bien mediante copia auténtica de la escritura del poder a su favor inscrita en el Registro Mercantil o mediante testimonio notarial de fecha igual o posterior dicha certificación. La firma de dicha señora no se encuentra legitimada. b) 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. Para poder calificar y acreditar el origen de la deuda que los consortes don B. G. M. y doña M. B. A. mantienen con los cónyuges don E. G. F. B. y doña C. E. P. B. deben aportarse los contratos realizados por la mercantil británica “G Brown Associates Ltd” con don B. G. M. y doña M. B. A., y el posterior contrato de cesión efectuado por dicha mercantil a don E. G. F. B. y doña C. E. P. B., debidamente liquidados del impuesto correspondiente. y c) No se le acredita al notario autorizante el número N.I.E. de doña C. E. P. B. Fundamentos de Derecho: a) Artículos 3

y 18 de la Ley Hipotecaria. Artículos 1.709 y ss. del Código Civil.–Artículo 94 del Reglamento del Registro Mercantil. Resoluciones de la D.G.R.N, de 17 de diciembre de 1997 y 17 de febrero de 2000.–b) Artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Artículo 7 de la Ley de Medidas para la Prevención del Fraude Fiscal, Ley 36/2006, de 29 de noviembre, artículo 21 de la Ley Hipotecaria, párrafo 2.º, artículo 254 de la Ley Hipotecaria, artículo 24 de la Ley del Notariado y artículo 177 del Reglamento Notarial, en su nueva redacción dada por la reforma del Real Decreto 1/2010, de 8 de enero.–Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de febrero del 2002.–Resolución de la DGRN de 11 de marzo del 2013.– De dicha resolución resulta lo siguiente: “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 111, 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”.–“En la escritura cuya calificación ha sido impugnada mediante el presente recurso no existe ninguna reseña de los medios de pago, por lo que en aplicación de los preceptos y doctrina antes expuesta debe mantenerse la calificación impugnada...”. En cuanto a la liquidación del impuesto de los contratos que deben aportarse: Artículo 255 de la Ley Hipotecaria: “..., podrá extenderse el asiento de presentación antes de que se verifique el pago del Impuesto; mas, en tal caso, se suspenderá la calificación y la inscripción u operación solicitada y se devolverá el título al que lo haya presentado, a fin de que se satisfaga dicho impuesto”. Sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Lérida, número 189/08, de fecha 28 de julio de 2.008.–La nueva redacción del artículo 54.1 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, inspirada en el artículo 47.3 de la Ley 21/2001, de 27 de diciembre de financiación de las Comunidades Autónomas, que es la siguiente: “Ningún documento que contenga actos o contratos sujeto a este impuesto se admitirá ni surtirá efecto en oficina o Registro Público sin que se justifique el pago de la deuda tributaria a favor de la Administración Tributaria competente para exigirlo, conste declarada la exención por la misma, o, cuando menos, la presentación en ella del referido documento.–De las incidencias que se produzcan se dará cuenta inmediata a la Administración interesada...”. Y c) Artículos 9 y 254.2 de la Ley Hipotecaria y 51-9.ª-a) de su Reglamento. Y por tanto se procede a la denegación de los asientos solicitados del documento mencionado. Contra esta calificación (...) Alicante, dieciséis de septiembre del año dos mil catorce. El registrador de la Propiedad (firma ilegible). Fdo: Fernando Trigo Portela».

III

Contra la anterior calificación, don B. G. M. interpuso recurso mediante escrito de fecha 18 de septiembre de 2014, ampliado por otro de fecha 22 de septiembre de 2014, ratificándose en ambos escritos con fecha 25 de septiembre de 2014, en los que, resumidamente, alega: «Fundamentos de Derecho: 1.º) Se discrepa del primero de los defectos señalados en la nota de calificación (letra a) porque no resulta de precepto alguno la exigencia de que al certificado bancario por el que se acreditan determinados medios de pago deba acompañarse documento autentico del que resulte la representación del firmante. En efecto el artículo 21.2 LH exige identificar los medios de pago conforme al artículo 24 L.N., desarrollado por el artículo 177 R.N., preceptos de los que no resulta en modo alguno dicha exigencia, así como tampoco la de que la firma esté legitimada. 2.º) El segundo defecto de la nota de calificación exige la aportación de determinados contratos, debidamente liquidados del impuesto, a los efectos de acreditar los medios de

pago. De las normas citadas (arts. 21.2 L.H., 24 L.N., 177 R.N.) resultan reglas para acreditar los medios de pago que consistan en dinero o signo que lo represente, en cuanto a metálico, cheques u otros documentos de giro, y transferencia o domiciliación bancaria, admitiendo tanto su manifestación como su acreditación, y ninguno de dichos medios implica la aportación de contrato alguno. En concreto en el expositivo II de la escritura se reseña la transferencia por manifestación conforme a dichos preceptos y la doctrina de la Resolución citada en la nota de calificación, que se entiende cumplida. 3.º) La nota de calificación deniega la inscripción, pero lo cierto es que el artículo 245.4 L.H. califica expresamente los defectos relativos a la acreditación de los medios de pago de subsanables». Asimismo, en el escrito de ampliación a que se ha hecho referencia, expone que en relación con el apartado c) («No se le acredita al notario autorizante el número N.I.E. de doña C. E. P. B.») de la nota de calificación, en la página 33 de la escritura notarial consta claramente que el NIF de doña C. E. P. B. le fue exhibido al notario y que dicho NIF es M(...). Finaliza solicitando la revocación de la nota de calificación.

IV

El registrador de la Propiedad de Alicante número 3, don Fernando Trigo Portela, emitió su informe manteniendo íntegramente su calificación, si bien en cuanto al tercer defecto de la nota advierte que pese a que el notario autorizante refleja en una diligencia posterior el número de identificación fiscal de la adquirente, lo cierto es que no se incorpora el testimonio del NIF a que hace referencia la misma, ni se adjuntó como documento complementario en la presentación telemática. No obstante, el día 22 de septiembre de 2014, la presentante del escrito del recurso aportó un testimonio notarial exclusivo del documento del que resulta el NIF solicitado por lo que el defecto, aun extemporáneamente, quedaría subsanado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 103 de la Constitución; 1.156 y 1.170 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.ª del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 28 de enero y 15 de febrero de 2002; 24 de junio de 2004; 14 de diciembre de 2005; 16 de abril de 2008, y 6 de marzo de 2009; 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 sus «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, 6, 7, 8 y 9 de julio y 5 de septiembre de 2009; 5 de marzo y 2 de junio de 2010; 5 de mayo y 2 y 6 de julio de 2011; 10 de julio de 2012, y 11 de marzo y 22 de noviembre de 2013.

1. Son datos a tener en cuenta para la resolución de este recurso los siguientes:

– Los cónyuges, don B. G. M. y doña M. B. A., reconocen adeudar a los cónyuges, don E. G. F. B. y doña C. E. P. B., la suma de quince mil euros procedentes de un préstamo realizado por la mercantil británica «G Brown Associates Ltd» a don B. G. M. y doña M. B. A. en fecha 20 de julio de 2012.

– Posteriormente dicho préstamo fue cedido por la citada mercantil a don E. G. F. B. y doña C. E. P. B.

– Mediante escritura otorgada el día 5 de agosto de 2014 en Alicante ante su notario, don José Nieto Sánchez, número 915 de protocolo, los cónyuges, don B. G. M. y doña M. B. A., reconocen adeudar a los cónyuges, don E. G. F. B. y doña C. E. P. B., la citada cantidad y les transmiten en concepto de dación en pago de la citada deuda dos fincas registrales.

– Posteriormente se acompaña certificación expedida el día 3 de septiembre de 2014 por doña M. E. F. B., como apoderada de «Caixabank, S.A.», en la que se reflejan los datos del abono efectuado mediante transferencia internacional por importe de quince mil euros.

– El registrador deniega la inscripción de la citada documentación por entender que en la certificación que se acompaña no se acredita la representación de doña M. E. F. B. en la entidad «Caixabank, S.A.», ni su firma consta legitimada, que en la escritura no se identifican todos los medios de pago empleados por las partes en los términos exigidos por la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal, y finalmente porque no se le acredita al notario autorizante el número NIE de doña C. E. P. B.

2. En cuanto a los dos primeros defectos, ambos van íntimamente relacionados puesto que la certificación se aporta con la finalidad de acreditar el medio de pago del préstamo efectuado por la entidad británica «G Brown Associates Ltd» a don B. G. M. y doña M. B. A. en fecha 20 de julio de 2012, complementando el Exponendo II de la escritura que menciona el préstamo efectuado mediante la transferencia a que hace referencia la citada certificación como originario del crédito que da lugar a la dación. Ni el préstamo original ni su cesión se acompañan, recogándose en la escritura la mera manifestación de las partes relativa a su existencia. Tampoco el recurrente declara la existencia o no de título privado o público que soporte tales operaciones, limitándose a argumentar en su escrito la improcedencia de los defectos observados dado que a su juicio las reglas aplicables no exigen ni la aportación de contrato alguno ni la acreditación de la representación de la firmante de la certificación.

3. Como ha señalado la jurisprudencia y la doctrina de este Centro Directivo, el reconocimiento de deuda, aun cuando no aparece regulado especialmente, constituye en nuestro Derecho un negocio jurídico de fijación (en igual sentido, el artículo 1988 del Código Civil italiano) en el que, si bien no se produce una total abstracción de la causa (como en el Derecho alemán, parágrafo 781 del B.G.B.) se contiene la obligación del deudor de cumplir lo reconocido salvo que se oponga eficazmente al cumplimiento alegando y probando que la obligación a que se refiere es inexistente, nula, anulable o ineficaz por cualquier causa, lo que implica la inversión de la carga de la prueba. Así lo ha entendido el Tribunal Supremo al establecer que «el reconocimiento contiene la voluntad comercial de asumir y fijar la relación obligatoria preexistente, le anuda el efecto material de obligar al cumplimiento por razón de la obligación cuya deuda ha sido reconocida, y el efecto procesal de la dispensa de la prueba de la relación jurídica obligacional preexistente» (*vid.* Sentencias de 17 de noviembre de 2006, 16 de abril de 2008 y 6 de marzo de 2009, entre otras).

Como señala la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de abril de 2008, «el reconocimiento opera como un negocio jurídico de fijación o reproducción de otro anterior (SSTS de 24 de junio de 2004 y 31 de marzo de 2005), especialmente si se expresa la causa de aquél, pero incluso aunque no se exprese (STS de 1 de enero de 2003), y se verifica con la finalidad de fijar la relación obligatoria preexistente, crear una mayor certeza probatoria, vincular al deudor a su cumplimiento y excluir las pretensiones que surjan o puedan surgir de una relación jurídica previa incompatible con los términos en que la obligación queda fijada. En suma, como declara la Sentencia del Tribunal Supremo 17 de noviembre de 2006, en cuanto el reconocimiento contiene la voluntad propia de un negocio jurídico de asumir y fijar la relación obligatoria preexistente, la jurisprudencia le anuda el efecto material de obligar al cumplimiento por razón de la obligación cuya deuda ha sido reconocida, y el efecto procesal de dispensar de la prueba de la relación jurídica obligacional preexistente».

Pero entre los efectos derivados del simple reconocimiento no figura el de operar por sí una novación extintiva o una alteración de la naturaleza de la obligación reconocida (de ahí que no suponga una alteración de su régimen de prescripción, antes al contrario interrumpe la prescripción de la obligación reconocida ex artículo 1.973 del Código Civil),

sino que el reconocimiento presenta como característica propia la de «operar sobre débito preexistente a cargo del que lo reconoce» (*vid.* Sentencia de 27 de noviembre de 1999). En este sentido, el propio Tribunal Supremo ha aclarado que el llamado por algunas Sentencias de la Sala Primera «efecto constitutivo» del reconocimiento no supone la extinción de la deuda anterior o su sustitución por una obligación de distinta naturaleza, sino que con tal expresión se describe el efecto vinculante que el reconocimiento tiene para el deudor, nacido directamente de este negocio jurídico. Como explica la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de mayo de 2006, cabe reconocer en el reconocimiento de deuda «efectos constitutivos..., lo cual... conlleva no sólo facilitar a la actora un medio de prueba, sino dar por existente una situación de débito contra el demandado» (*vid.* Sentencia de 16 de abril de 2008). Sólo existiría aquella sustitución de la obligación reconocida por la nueva resultante del reconocimiento en caso de que se hubiera producido una novación extintiva o propia de la primitiva obligación, la cual (con arreglo al principio según la cual la novación extintiva exige una declaración terminante o una incompatibilidad entre la antigua y la nueva obligación: artículo 1.204 del Código Civil) ha de constar expresamente en la escritura de reconocimiento, según establece el artículo 1.224 del Código Civil (*vid.* Sentencias de 28 de enero de 2002 y 16 de abril de 2008).

Ello enlaza, asimismo, con la doctrina legal (*vid.* Sentencia de 15 de febrero de 2002) de que en nuestro Derecho todo reconocimiento de deuda ha de ser causal, en el sentido de que ha de tener causa, porque, como regla general, no se admite el negocio abstracto. Ahora bien, puede ocurrir que la causa no esté indicada (o lo esté solamente de forma genérica) o que esté plenamente expresada: a la primera hipótesis le es de aplicación el artículo 1.277 del Código Civil, por lo que se presume que la causa existe y es lícita mientras el deudor no pruebe lo contrario –sin perjuicio de que esta presunción no opere en el ámbito registral (*vid.*, por todas, la Resolución de 16 de enero de 2013)–, e igualmente le es aplicable la doctrina jurisprudencial que, en virtud de una abstracción procesal, dispensa de probar la causa al titular del derecho de crédito objeto de reconocimiento y se hace recaer la carga de la prueba sobre el obligado, como hemos visto; en la segunda hipótesis (es decir, cuando la causa está plenamente expresada) no es de aplicación la presunción del artículo 1.277 del Código Civil, pues resulta innecesaria.

4. En el caso que nos ocupa, la causa está plenamente expresada (contrato privado de préstamo y su posterior cesión), por lo que lo que en el presente recurso se debe decidir si, en las circunstancias indicadas, en una escritura en la que la parte deudora reconoce adeudar una determinada cantidad a la parte acreedora por razón de un préstamo, que no se documenta ni acompaña pero en la que se relacionan tanto las cuentas de cargo y abono por manifestación de las partes, queda suficientemente acreditado el medio de pago.

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.

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 la contraprestación consista en todo o en parte en dinero o signo que lo represente.

Concurriendo estos tres requisitos, el régimen de la obligación de identificación de los medios de pago, en cuanto es de aplicación al caso que nos ocupa es el siguiente:

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.

En relación con la calificación registral y el cierre del Registro de la Propiedad, el citado artículo 177, párrafo quinto, del Reglamento Notarial, 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... 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».

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 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».

Consecuentemente con lo expuesto, no toda omisión de los elementos de identificación de los medios de pago que, según el artículo 177 del Reglamento Notarial deba constar en la escritura pública, produce el cierre registral (cfr. los párrafos cuarto y quinto de dicho precepto reglamentario), y ello sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden que pueden derivar del incumplimiento de la obligación de expresar los restantes elementos identificadores a que se refiere el mismo precepto.

6. En el supuesto de hecho de este expediente, a diferencia del que se contemplaba en la Resolución de 11 de marzo de 2013, el recurrente no niega la necesidad de acreditación de los medios de pago derivados de un préstamo, que como señaló la citada Resolución «es un contrato a título oneroso con prestaciones en dinero, por lo que entra plenamente en el ámbito de las disposiciones de la legislación hipotecaria y notarial que exigen la acreditación de los medios de pago empleados», si no que entiende que la acreditación de los mismos en el título presentado se ha cumplido conforme a la legislación antes relacionada.

Y esto es así respecto del préstamo, ya que los datos contenidos en la escritura son suficientes para la inscripción, puesto que se trata de un pago efectuado con anterioridad mediante transferencia y constan el ordenante, beneficiario, fecha, importe, entidad emisora y ordenante y receptora o beneficiaria. En este sentido la certificación bancaria acompañada si bien adolece de los defectos señalados por el registrador, no resulta necesaria para justificar los medios de pago.

Tampoco es exigible la aportación de los documentos que recojan el préstamo y su cesión y liquidación pues no constituyen el título inscribible, ni puede considerarse el préstamo y la posterior dación como un único negocio complejo que justifique la acreditación respecto al primero, de los mismos requisitos exigibles al segundo para su inscripción. En realidad es el reconocimiento de deuda el negocio jurídico objeto de inscripción. Ello no obsta para que siendo el préstamo la causa de la deuda que se reconoce y que provoca la posterior dación, deba evitarse un reconocimiento ficticio que imposibilite el control de un posible blanqueo, motivo por el cual debe acreditarse el efectivo desplazamiento patrimonial que constituye la deuda, pero distinto es el origen del crédito, cuya constancia no es preciso que se especifique en el título (ni, por tanto, en la inscripción), y a la cual es aplicable la presunción de existencia y licitud establecida por el artículo 1.277 del Código Civil.

7. En cuanto al tercero de los defectos, conforme reiterada doctrina de esta Dirección General la exigencia del NIF es predicable (artículos 254 de la Ley Hipotecaria y 23 de la Ley del Notariado) tanto en los actos o contratos por los que se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, como en los actos de trascendencia tributaria y la acreditación del NIF ha de efectuarse mediante la exhibición del pertinente documento (artículo 18.2 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio), sin que sea suficiente la mera manifestación efectuada por el propio interesado. Y estas exigencias son asimismo predicables en el caso de extranjeros como resulta de la aplicación combinada de los siguientes preceptos: a) el artículo 206 del Real Decreto 557/2011, de 20 de abril (que aprueba el Reglamento de la Ley Orgánica 4/2000 de Extranjería), conforme al cual el número de Identidad de Extranjero es único y exclusivo para cada persona, y debe constar en todos los documentos que se le expidan, siendo esta previsión igualmente aplicable a los permisos de residencia, añadiendo el artículo 210 que la Tarjeta de Identidad de Extranjero es el documento destinado a identificar al extranjero a los efectos de acreditar su situación en España, y b) el artículo 20 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio (que aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria), establece que para los extranjeros el número de Identificación Fiscal será el número de Identidad de Extranjero que se les haya asignado conforme a lo dispuesto en la Ley de Extranjería y su normativa de desarrollo.

En el caso del presente expediente, en la comparecencia de la escritura consta que doña C. E. P. B., de nacionalidad británica, manifiesta cuál es su NIE, sin acreditarlo. Con fecha 6 de agosto de 2014 se extiende diligencia, en la página 33 de la copia de la escritura a que hace referencia el recurrente, si bien, contrariamente a lo que afirma, no se incorpora el testimonio a que hace referencia la misma. Por lo tanto el defecto debe confirmarse.

Y ello porque si bien el 22 de septiembre de 2014, el recurrente amplía su escrito de recurso adjuntando el testimonio del NIE, expedido ese mismo día por el notario autorizante de la escritura, dicho documento no fue aportado en tiempo y forma en el momento de emitir la calificación (artículo 326 de la Ley Hipotecaria), sino que fue ratificada su presentación en el Registro el día 25 de septiembre de 2014.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar parcialmente la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 9 de diciembre de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.