

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**6363** *Resolución de 17 de enero de 2020, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Zaragoza n.º 12, por la que se suspende la inscripción de una escritura de convenio regulación de divorcio y liquidación de la sociedad de gananciales.*

En el recurso interpuesto por don J. A. I. G. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Zaragoza número 12, doña María Gloria Tejera García-Suelto, por la que se suspende la inscripción de una escritura de convenio regulación de divorcio y liquidación de la sociedad de gananciales.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada el día 10 de mayo de 2019 por el notario de Zaragoza, don Juan Bautista Gómez Opic, con el número 379 de protocolo, don J. A. I. G. y doña M. L. D. P. acordaron la disolución y liquidación de la sociedad económica matrimonial y disolvieron la comunidad existente entre ellos, adjudicándose el pleno dominio de los bienes descritos en la forma prevista en el título.

Doña M. L. D. P. compensó a don J. A. I. G. la cantidad de 23.000 euros, en los que 6.000 euros se abonaron con anterioridad a la firma.

##### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Zaragoza número 12, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos.

Se presenta en el Registro de la Propiedad de Zaragoza número 12, el día veintiocho de junio de dos mil diecinueve, causando el asiento de presentación 1499 del diario 23.º, escritura de convenio regulador de divorcio: liquidación sociedad conyugal, autorizada en Zaragoza el diez de mayo de dos mil diecinueve por el Notario Don Juan Bautista Gómez Opic con el número de protocolo 379, en la que don J. A. I. G., con N.I.F. (...) y doña M. L. D. P., con N.I.F. Resolución, compareciendo en su propio nombre y derecho, en la que acuerdan la disolución y liquidación de la sociedad económico matrimonial, adjudicando la tinca registral número 4082 de Torres de Berrellén, a favor don J. A. I. G.

Fundamentos de Derecho.

No se identifica el medio de pago empleado.

Este requisito no se cumple adecuadamente en la escritura que se califica, ya que no se identifica el medio de pago empleado en cuanto a la cantidad de 6.000 euros, que se satisfacen con anterioridad a la firma de la escritura. No consta si el pago efectuó en metálico, cheque, bancario o no, y, en su caso, nominativo o al portador, otro instrumento de giro o bien mediante transferencia bancaria (artículo 24 de la Ley del Notariado) ni, en su caso, el código de la cuenta de cargo (artículo 177 del Reglamento Notarial). Tampoco consta la afirmación del Notario en la escritura de que los comparecientes se niegan a aportar alguno de los datos o documentos citados anteriormente, ni la advertencia, hecha verbalmente por el Notario, a aquellos de lo dispuesto en el

apartado 3 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946. (artículo 177,3 del Reglamento Notarial).

En la escritura que es objeto de calificación, se documenta un acto o contrato con contraprestación consistente, en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, por lo que es requisito para la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad que se identifiquen 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 dada por el Real Decreto 1/2010, de 8 de enero, de modificación de determinadas obligaciones tributarias formales y procedimientos de aplicación de los tributos y de modificación de otras normas con contenido tributario.

El artículo 254, 3 de la Ley Hipotecaria establece que “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.”, añadiendo el punto 4 que “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”. De lo que acabamos de exponer, se interpreta, que la normativa vigente permite al Notario autorizar la escritura, aunque los comparecientes incumplan su deber de identificar los medios de pago empleados, confiando el control de la legalidad al Registrador de la Propiedad, por ello, en los casos de incumplimiento de la normativa, incluso aunque ello se debe a la voluntad deliberada del compareciente, la escritura está válidamente otorgada, pero aquejada de un defecto subsanable que impide su inscripción en el Registro de la Propiedad. Esto ha sido incluso reconocido por la Dirección General de los Registros y el Notariado al hablar 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 parcial o totalmente a identificar los medios de pago, o si existen omisiones en esa identificación. (RDGRN 18 mayo 2007, 16 octubre de 2014).

Acuerdo suspender la inscripción solicitada por los Fundamentos de Derecho expresados, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria, pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Zaragoza, a diecisiete de septiembre de dos mil diecinueve. La registradora Fdo. María Gloria Tejera García-Suelto.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. A. I. G. interpuso recurso el día 24 de octubre de 2019 en virtud de escrito en el que, resumidamente, señalaba lo siguiente:

«Alegaciones y fundamentos de Derecho.

Primero. Que, la adjudicación de la finca registral 4082 de Torres de Berrellén, no es el resultado de una transmisión onerosa, si no que se debe al reparto de los bienes,

que se acuerdan en la disolución y liquidación de la sociedad conyugal, y en ningún momento ha habido compraventa de bienes, ni se ha recibido dinero por la adjudicación de la finca.

Segundo. Que, los 6.000 euros aportados por la esposa al comienzo del matrimonio, nada tienen que ver, ni con la posterior compra de la finca, ni con la adjudicación de la misma.

Solamente se tuvo en cuenta, esa cantidad, para disolver la sociedad conyugal, y para realizar una valoración a efectos de establecer un reparto equitativo de los bienes.

Tercero. Que, no se ha conculcado el artículo 24 de la Ley de notariado puesto que, en ningún momento nos hemos negado a determinar la procedencia de los 6.000 euros, ya que en la notaria no se hizo referencia ni advertencia sobre ese asunto, y si no se especifica en la escritura no es por mala fe, es por desconocimiento.»

#### IV

La registradora de la Propiedad suscribió informe el día de 2 de diciembre de 2019 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 103 de la Constitución; 6.2 y 1156 del Código Civil; 11, 21 y 254 de la Ley Hipotecaria; 1, 17 bis, 23, 24 y 47 de la Ley del Notariado; 6 y 7 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> y 219.1.<sup>o</sup> del Reglamento Hipotecario; la Orden EHA/1439/2006, de 3 de mayo, reguladora de la declaración de movimientos de medios de pago en el ámbito de la prevención del blanqueo de capitales; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 207/1999, de 11 de noviembre; la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de noviembre de 2006, relativa a la identificación y constancia de los medios de pago 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, 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 mayo de 2007, 28 de febrero, 5, 7 y 18 de marzo, 5, 6 y 26 de mayo, 22 de octubre y 1 de diciembre de 2008, 12 de marzo, 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, 14 de junio y 2 y 6 de julio de 2011, 10 de julio de 2012, 11 de marzo y 22 de noviembre de 2013, 16 de octubre de 2014, 22 de julio de 2016, 4 de octubre de 2018 y 25 de julio de 2019.

1. Mediante escritura autorizada por el notario de Zaragoza, don Juan Bautista Gómez Opic, en fecha 10 de mayo de 2019, número 379 de protocolo, don J. A. I. G. y doña M. L. D. P. acuerdan la disolución y liquidación de la sociedad económica matrimonial y disuelven la comunidad existente entre ellos adjudicándose el pleno dominio de los bienes descritos en la forma prevista en el título. Doña M. L. D. P. compensa a don J. A. I. G. la cantidad de 23.000 euros, en los que 6.000 euros se abonaron con anterioridad a la firma.

La registradora señala como único defecto, resumidamente que «no se identifica el medio de pago empleado en cuanto a la cantidad de 6.000 euros, que se satisfacen con anterioridad a la firma de la escritura. No consta si el pago efectuó en metálico, cheque, bancario o no, y, en su caso, nominativo o al portador, otro instrumento de giro o bien mediante transferencia bancaria (artículo 24 de la Ley del Notariado) ni, en su caso, el código de la cuenta de cargo (artículo 177 del Reglamento Notarial)».

2. La cuestión relativa a la constancia de los medios de pago en escritura pública no es algo esencialmente novedoso en nuestro ordenamiento (baste recordar la

normativa que tradicionalmente lo ha exigido en materia de inversiones extranjeras y control de cambios), si bien la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la 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, incorporó elementos muy distintos e 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.

Así, el párrafo cuarto del artículo 24 de la Ley del Notariado, 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, 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).

3. En desarrollo del artículo 24 de la Ley del Notariado, el artículo 177 del Reglamento Notarial, fue objeto de diversas modificaciones y finalmente, por el Real Decreto 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.

En cuanto a la constancia del precio en la inscripción, el artículo 11 de la Ley Hipotecaria en su redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo dice: «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, debiendo acreditarse los medios de pago utilizados, en la forma establecida en los artículos 21, 254 y 255 de esta Ley. La expresión del aplazamiento del pago no surtirá efectos en perjuicio de tercero, a menos que se garantice aquél con hipoteca o se dé a la falta de pago el carácter de condición

resolutoria explícita. En ambos casos, si el precio aplazado se refiere a la transmisión de dos o más fincas, se determinará el correspondiente a cada una de ellas. Lo dispuesto en el párrafo precedente se aplicará a las permutas o adjudicaciones en pago cuando una de las partes tuviere que abonar a la otra alguna diferencia en dinero o en especie».

De la dicción de estos preceptos se desprende que la constancia de los medios de pago es exigible en los actos o contratos de trascendencia real relativos a bienes inmuebles, de carácter oneroso y en que, además, la contraprestación consistiere en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente. En definitiva, será aplicable, como regla general, a todos aquellos supuestos inscribibles en que se documente un tráfico de dinero.

4. Vistos los requisitos legales para la exigibilidad de la constancia de los medios de pagos, procede examinar si el supuesto del documento calificado se incluye en el ámbito de aplicación de la Ley de prevención de fraude fiscal.

A la liquidación de la sociedad conyugal con existencia de contraprestación en dinero o signo que lo represente, le es de aplicación la referida ley sobre medios de pagos.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 17 de enero de 2020.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.