

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

9791 *Resolución de 23 de abril de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Collado Villalba, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña N. G. M. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Collado Villalba, doña María de Lourdes Claver Valderas, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 15 de julio de 2010 por el notario de Madrid, don Francisco José de Lucas y Cadenas, se otorgó la compraventa de un trastero por la sociedad «Nuevo Collado, SL», a favor de doña N. G. M. y su esposo, don B. J. M. interesa a los efectos de este expediente, que el precio (5.000 euros), junto con el 18 % del Impuesto sobre el Valor Añadido (900 euros), se manifestaba que «la parte vendedora recibe en este acto de los compradores, mediante cheque bancario nominativo, fecha de hoy, del que obtengo fotocopia, concordante con el original, y dejo unida a esta matriz». En la escritura, por error, no constaba unido el referido testimonio del cheque.

II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Collado Villalba, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Escritura de compraventa otorgada en Madrid, el día quince de julio de dos mil diez, ante el Notario don Francisco José de Lucas y Cadenas, número 1167 de protocolo. Presentada el día tres de noviembre de dos mil veintitrés, bajo el asiento número 1.404 del tomo 88 del Diario. Retirado y devuelto el 29 de noviembre de 2023. Liquidada por vía telemática.

I. Hechos.

1. Por la escritura presentada, la sociedad Nuevo Collado, SL, vende la finca registral 41.433, a los esposos don B. J. M. y doña N. G. M.

La sociedad Nuevo Collado, SL, tiene el CIF revocado por la AEAT, por acuerdo de 8 de marzo de 2019.

2. El precio convenido de compraventa es de cinco mil euros, incrementado con el Impuesto del Valor añadido que asciende a novecientos euros, por lo que ambas cantidades suman cinco mil novecientos euros, que la parte vendedora recibe en el acto del otorgamiento de la escritura, mediante cheque bancario, cuyo justificante se incorpora a la escritura, según se manifiesta en el documento que se califica, sin acompañarse copia del mismo y no cumplir los requisitos relativos a los medio de pago de dicha cantidad.

II. Fundamentos de Derecho.

Se suspende la inscripción del documento presentado por los siguientes defectos:

1. Por tener la sociedad vendedora Nuevo Collado, SL, el CIF revocado por la AEAT, en la fecha de presentación del documento sin estar rehabilitado.

La disposición adicional 6.^a de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en su redacción actual dada por la Ley 11/2021 de 9 de julio de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, establece: "4. La publicación de la revocación del número de identificación fiscal asignado en el 'Boletín Oficial del Estado'", determinará la pérdida de validez a efectos identificativos de dicho número en el ámbito fiscal.

Cuando la revocación se refiera al número de identificación fiscal de una entidad, su publicación en el "Boletín Oficial del Estado" implicará la abstención del notario para autorizar cualquier instrumento público relativo a declaraciones de voluntad, actos jurídicos que impliquen prestación de consentimiento, contratos y negocios jurídicos de cualquier clase, así como la prohibición de acceso a cualquier registro público, incluidos los de carácter administrativo, salvo que se rehabilite el número de identificación fiscal. El registro público en el que esté inscrita la entidad a la que afecte la revocación, en función del tipo de entidad de que se trate, procederá a extender en la hoja abierta a dicha entidad una nota marginal en la que se hará constar que, en lo sucesivo, no podrá realizarse inscripción alguna que afecte a aquella, salvo que se rehabilite el número de identificación fiscal.

Lo dispuesto en este apartado no impedirá a la Administración Tributaria exigir el cumplimiento de las obligaciones tributarias pendientes. No obstante, la admisión de las autoliquidaciones, declaraciones, comunicaciones o escritos en los que conste un número de identificación fiscal revocado quedará condicionada, en los términos reglamentariamente establecidos, a la rehabilitación del citado número de identificación fiscal.

Así resulta de Resoluciones de la DGSJFP de fechas 29 de julio de 2022 y 16 de junio de 2023, en un caso similar de compraventa, según las cuales "queda así vedado el acceso registral a cualquier transmisión que realice una entidad con el número de identificación fiscal revocado, siendo aplicable, aunque en el momento del otorgamiento de la escritura no se hubiera producido todavía esa revocación. Por ello, solo los medios legales previstos para 'rehabilitar' el número de identificación fiscal de la entidad vendedora pueden permitir la inscripción de la compraventa. Así, a falta de una imposible actuación de la entidad vendedora para la rehabilitación de su número de identificación fiscal, cabe un expediente ante la Agencia Tributaria para obtener dicha, exclusivamente a los efectos de la inscripción del mencionado título; y, en último término, quedará expedita la vía judicial".

2. Por no aportarse el cheque bancario de la cantidad de cinco mil novecientos euros, y por lo tanto no acreditarse el medio de pago de dicha cantidad.

De no constar en soporte documental el medio de pago, debe constar en la escritura todos los datos de identificación que a continuación se señalan:

El artículo 11 de la Ley Hipotecaria establece que "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".

Conforme al artículo 21.2 de la Ley Hipotecaria "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". A su vez, dicho artículo 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". El desarrollo reglamentario está contenido en el artículo 177 del Reglamento Notarial, que, a su vez, señala: "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, se identificarán, cuando la contraprestación consistiera, en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, los medios de pago empleados por las partes, en los términos previstos en el artículo 24 de la Ley del Notariado, de acuerdo con las siguientes reglas: 1.ª Se expresarán por los comparecientes los importes satisfechos en metálico, quedando constancia en la escritura de dichas manifestaciones. 2.ª El Notario incorporará testimonio de los cheques y demás instrumentos de giro que se entreguen en el momento del otorgamiento de la escritura. Los comparecientes deberán, asimismo, 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 con anterioridad al momento del otorgamiento, expresando además su numeración y el código de la cuenta de cargo. 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 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".

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 estos efectos, si el medio de pago fuera cheque será suficiente que conste librador y librado, beneficiario, si es nominativo, fecha e importe.

Contra la calificación negativa (...).

Collado Villalba, a fecha de firma.–Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Lourdes Claver Valderas registrador/a de Registro Propiedad de Collado Villalba a día veintidós de diciembre del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña N. G. M. interpuso recurso el día 29 de enero de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Se recurre la calificación negativa de inscripción de inmueble sito en Collado Villalba, adquirido por escritura de compraventa otorgada en Madrid el 15 de julio de 2010 ante el Notario don Francisco José de Lucas y Cadenas con número de protocolo 1167, confirmada su recepción por correo electrónico el día 26 de diciembre de 2023.

Se adjuntan la copia simple de la escritura puesto que la original está en poder del registro de la propiedad de Collado Villalba, la calificación negativa, el pago del impuesto de actos jurídicos documentados y la copia de compra del cheque bancario entregado que prueba el pago del inmueble porque, aunque consta en la escritura que se adjuntará

copia del cheque, el notario no lo incluyó en el documento que se nos entregó y es una de las causas para su calificación negativa.

Se solicita que se registre a mi nombre y al del otro titular, a efectos de venta del inmueble, para que los nuevos propietarios puedan, si así lo desean, registrarlo a su nombre.»

IV

Mediante escrito, de fecha 14 de febrero de 2024, la registradora de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo. Notificada la interposición del recurso al notario sucesor en el protocolo del notario autorizante, no se ha producido alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 21, 40, 254 y 326 de la Ley Hipotecaria; 24 de la Ley del Notariado; 115.1.b) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 177 del Reglamento Notarial; la Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de mayo de 2000, 27 de julio de 2006, 14, 20 y 28 de febrero y 18 de mayo de 2007, 22 y 26 de mayo de 2008, 5 de febrero, 2 de junio, 6, 7, 8 y 9 de julio, 5 de septiembre y 12 de noviembre de 2009, 8 y 18 de enero, 5 de marzo, 5 de abril, 2 de junio y 23 de diciembre de 2010, 13 de enero, 5 de mayo y 2 y 6 de julio de 2011, 10 de julio y 17 de octubre de 2012, 11 de marzo, 21 de junio y 28 de agosto de 2013, 13 y 16 de octubre y 9 de diciembre de 2014, 23 de febrero, 7 de septiembre y 1 de octubre de 2015, 22 de julio, 2 de septiembre y 8 de noviembre de 2016, 21 de julio, 4 de septiembre y 2 de octubre de 2017, 12 de abril, 6 y 21 de junio y 11 de julio de 2018, 25 de julio de 2019 y 17 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de marzo, 29 de octubre y 5 y 12 de noviembre de 2020, 5 de mayo y 28 de julio de 2021, 8 de marzo de 2022 y 20 de junio de 2023.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa, otorgada el día 15 de julio de 2010, por la que una sociedad de responsabilidad limitada vende determinada finca –un trastero– a la ahora recurrente y su esposo. Respecto del precio (5.000 euros y 900 euros más de Impuesto sobre el Valor Añadido), se expresa lo siguiente: «la parte vendedora recibe en este acto de los compradores, mediante cheque bancario nominativo, fecha de hoy, del que obtengo fotocopia, concordante con el original, y dejo unida a esta matriz»; en la escritura, por error, no consta unido el referido testimonio del cheque.

La registradora suspende la inscripción por dos defectos: a) tener la sociedad vendedora «el CIF revocado por la AEAT, en la fecha de presentación del documento sin estar rehabilitado», y b) «no aportarse el cheque bancario de la cantidad de cinco mil novecientos euros, y por lo tanto no acreditarse el medio de pago de dicha cantidad».

La recurrente aporta con el escrito de recurso una copia del cheque bancario al que se refiere la escritura calificada, y se limita a afirmar que prueba el pago de la citada cantidad, por lo que solicita que se practique la inscripción.

2. Como cuestión previa, debe tenerse en cuenta que no puede decidirse en este expediente sobre la objeción expresada por la registradora respecto de la revocación del número de identificación fiscal de la sociedad vendedora, pues no ha sido objeto de impugnación y, en consecuencia, no se aduce argumento o fundamento alguno para combatirlo.

El artículo 326 de la Ley Hipotecaria, al enumerar los requisitos que, al menos, ha de cumplir el escrito de interposición del recurso, exige que se expresen los hechos y fundamentos de Derecho –párrafo tercero, apartado c)–; y el artículo 115.1.b) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las

Administraciones Públicas, exige expresar: «El acto que se recurre y la razón de su impugnación».

Bien es cierto que este Centro Directivo entendió, en su Resolución de 27 de marzo de 2008 que «esa exigencia formal, no puede conducir sin más a entender que, aquella parte de la nota cuya impugnación no ha sido fundamentada, debe entenderse no recurrida, siempre que conste de manera inequívoca la voluntad del recurrente de alzarse contra la totalidad del contenido de la nota y solicite la revocación de la misma, por cuanto lo exigido por el principio de congruencia, es que la resolución sea coherente con las peticiones formuladas por el recurrente (cfr. artículo 113.3 de la Ley 30/1992), debiendo acarrear únicamente la ausencia de la fundamentación adecuada, el requerimiento por parte del órgano encargado de la tramitación del expediente, a fin de que se subsane esa omisión o se aclare ese extremo (artículo 71.1 de la ley 30/1992)». Y añadió que, en el caso objeto del recurso a que se refiere dicha resolución, «constando la voluntad indudable del recurrente de impugnar la totalidad de la nota de calificación y habiendo solicitado su revocación total, la doctrina reiteradamente proclamada por este Centro Directivo (*vid.*, por todas la de 26 de mayo de 2000) según la cual los recursos contra las calificaciones registrales no están sometidos a especiales requisitos de forma y el principio de economía procedimental, exigen entrar en el fondo de las cuestiones planteadas en la nota de calificación».

Ahora bien, en el caso concreto del presente recurso el recurrente no impugna la razón que motivaría este concreto defecto y ni siquiera se refiere al mismo (cfr. Resoluciones de este Centro Directivo de 26 de mayo de 2000 y 29 de octubre y 5 y 12 de noviembre de 2020, entre otras). No ha de olvidarse la exigencia derivada del artículo 326 de la Ley Hipotecaria que, al enumerar los requisitos que debe contener el escrito de interposición del recurso, establece que debe contener los hechos y fundamentos de Derecho –párrafo tercero, apartado c)–; «razón de la impugnación», tal y como se indica en el citado artículo 115.1.b) de la Ley 39/2015; cita esta no carente de sentido, pues como ya ha puesto de relieve este Centro Directivo, la especial naturaleza del procedimiento registral no excluye la aplicabilidad del régimen administrativo cuando haya una remisión específica de la legislación hipotecaria a los aspectos de dicho régimen que considere aplicables a la función registral, o cuando se trate de normas administrativas que respondan a los principios generales materiales o de procedimiento propios de todo el ordenamiento (cfr., también en otro ámbito, la remisión que la vigente Ley de la Jurisdicción Voluntaria, a la hora de referirse a los recursos, realiza a la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil, conforme a la cual –artículo 458-2–: «En la interposición del recurso el apelante deberá exponer las alegaciones en que se base la impugnación»).

3. En cuanto al segundo de los defectos expresados en la calificación, la recurrente se limita a alegar que se aporta el documento acreditativo de pago junto con el escrito de recurso.

Debe recordarse que, como tiene declarado esta Dirección General, de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma (*vid.*, por todas, las Resoluciones de 27 de julio de 2006, 22 de mayo de 2008, 5 de febrero de 2009, 8 y 18 de enero y 23 de diciembre de 2010, 13 de enero de 2011, 21 de junio y 28 de agosto de 2013, 7 de septiembre y 1 de octubre de 2015, 21 de julio de 2017, 6 y 21 de junio y 11 de julio de 2018, 5 de mayo de 2021 y 20 de junio de 2023, entre otras muchas). En definitiva, el objeto del recurso queda delimitado en el momento de su interposición y resulta constreñido tanto por la documentación presentada como por el contenido de la calificación negativa del registrador, sin que pueda el recurrente en el escrito de impugnación introducir nuevos elementos que no se han hecho constar en el título presentado. Es continua doctrina de esta Dirección General, basada en el citado precepto legal (*vid.*, por todas, Resolución de 13 de octubre de 2014), que el objeto del expediente de recurso contra las calificaciones de registradores de la Propiedad es

exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho (*vid.*, Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000). Y es igualmente doctrina reiterada (*vid.*, por todas, Resoluciones de 19 de enero y 13 de octubre de 2015), que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador, sin perjuicio de que, una vez terminado el procedimiento, pudiera ser presentado de nuevo el título, con los documentos subsanatorios o complementarios correspondientes, y así obtener una calificación nueva sobre los mismos.

Por tanto, la resolución de este expediente se limitará a los documentos presentados para la inscripción.

4. 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 (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».

5. 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 artículo 254 de la Ley Hipotecaria–. 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 este 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).

6. 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, este 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».

7. 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, sí 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».

8. En consecuencia, en el presente caso es indudable que el defecto expresado en la calificación que ha sido impugnado debe ser confirmado, de manera que para su subsanación habrá de cumplirse lo establecido en el citado artículo 177 del Reglamento Notarial.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la 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, 23 de abril de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.