

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

2395 *Resolución de 11 de diciembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Amorebieta-Etxano a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Borja Arcocha Aguirrezábal, notario de Amorebieta-Etxano, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Amorebieta-Etxano, doña María Cristina Zatarain Martínez, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

En escritura autorizada el día 1 de marzo de 2024 por don Borja Arcocha Aguirrezábal, notario de Amorebieta-Etxano, con el número 327 de protocolo, se formalizó un contrato de compraventa y, respecto del pago del precio, se pactó lo siguiente:

«Segundo. El precio global de esta compraventa, es la cantidad de (...) Euros (...) Dicha cantidad ha sido satisfecha de la forma que sigue:

Indicación medio de pago y fechas:

– La cantidad de dos mil setecientos Euros con cero céntimos (2.700,00 Euros) fue abonada por la parte compradora a la vendedora el día 25 de Enero de 2024, mediante transferencia bancaria, de la cuenta en Kutxabank número (...) a la cuenta en Laboral Kutxa número (...). Fotocopia del justificante de la transferencia igual a su original que tengo a la vista, uno a la presente.

– La cantidad de treinta mil Euros con cero céntimos (30.000,00 Euros) fue abonada por la parte compradora a la vendedora el día 26 de Enero de 2024, mediante transferencia bancaria, de la cuenta en Kutxabank número (...) a la cuenta en Laboral Kutxa número (...). Fotocopia del justificante de la transferencia igual a su original que tengo a la vista, uno a la presente.

– La cantidad de ciento sesenta y un mil novecientos noventa y tres Euros con cincuenta y nueve céntimos (161.993,59 Euros), es abonada el día de hoy, mediante transferencia bancaria, de la cuenta en BBVA número (...), a la cuenta en Laboral Kutxa, número (...), cuyo destino es la cancelación económica de las hipotecas que gravan las fincas descritas bajo las letras A y B que por esta se transmiten. Fotocopia del justificante de la citada transferencia, igual a su original que tengo a la vista, uno a la presente.

– La cantidad de mil ciento veintiséis Euros con setenta céntimos (1.126,70 Euros) es abonada a la gestoría del BBVA cuyo destino es la provisión de fondos para la cancelación registral de las hipotecas que gravan las fincas descritas bajo las letras A y B que por esta se transmiten (...).»

En diligencia extendida en la misma escritura el día 11 de julio de 2024, se hizo constar lo siguiente:

«(...) Que en los medios de pago, se hizo constar que la cantidad destinada a provisión de fondos para la cancelación registral de las hipotecas, fue por abono a la gestoría del BBVA, siendo esta por retención por la gestoría de BBVA, por lo que dicho párrafo queda redactado de la siguiente forma:

– La cantidad de mil ciento veintiséis Euros con setenta céntimos (1.126,70 Euros) es retenida por la gestoría del BBVA cuyo destino es la provisión de fondos para la cancelación registral de las hipotecas que gravan las fincas descritas bajo las letras A y B que por esta se transmiten.

Queda subsanado el error.»

II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Amorebieta-Etxano, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo examen y calificación de la escritura autorizada en Amorebieta-Etxano el 01/03/2024 por el Notario Borja Arcocha Aguirrezábal, número 327/2024 de protocolo, que motivó el asiento 251 del Diario 2024, en unión de diligencia extendida por el mismo Notario el día once de julio de dos mil veinticuatro, y en vista de los libros del Registro, con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, la Registradora que suscribe ha decidido suspender la inscripción solicitada por adolecer de los siguientes defectos, en base a al siguiente defecto subsanable:

Primero. Medios de pago: No consta la identificación de los medios de pago en cuanto a la cantidad de 1126,70 euros que se dicen retenidos por la gestoría de BBVA y cuyo destino es la provisión de fondos para la cancelación registral de las hipotecas que gravan las fincas descritas bajo las letras A y B.

Es necesario identificar el medio de pago por el que la parte compradora entregó a la gestoría de BBVA la citada cantidad y que luego retiene la última.

En la diligencia presentada, se sustituye la redacción del párrafo relativo al pago de la citada cantidad, por la redacción contenida en la citada diligencia; en la que consta la retención por parte de dicha gestoría de la cantidad de 1126,70 euros; pero sigue sin quedar identificado a través de qué medio de pago se satisfizo por el comprador, dicha cantidad que posteriormente es retenida por la gestoría; siendo requisito para su inscripción la debida y completo identificación de los medios de pago de las cantidades satisfechas antes y en el otorgamiento de la escritura pública, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 9, 18, 21, 254 de la Ley Hipotecaria; 24 de la Ley Orgánica del Notariado; 177 del Reglamento Notarial; Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal y Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.

La presente calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Cristina Zataráin Martínez registrador/a titular de Amorebieta-Etxano a día veintiséis de agosto del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Borja Arcocha Aguirrezabal, notario de Amorebieta-Etxano, interpuso recurso el día 23 de septiembre de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«(...) La interpretación que de esta cuestión hace la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (en adelante DGSJFP), es clara y terminante, y se plasma por ejemplo en su Resolución de 10 de julio de 2012 (vid. Fundamento Octavo de la misma) en la que expresamente exige la identificación de los medios de pago aclara 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”.

Es doctrina constante de esta Dirección General (Resoluciones –Sistema Notarial– de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de octubre de 2002, 17 de octubre de 2003, 4 de febrero de 2005, 19 de febrero de 2010, 23 de mayo 2011 y 14 de mayo, 17 de septiembre, 12 de diciembre de 2012 y 5 de mayo de 2014, citadas en los “Vistos”), fundada en el artículo 17 bis de la Ley del Notariado y en el artículo 143 in fine de su Reglamento, que las presunciones de exactitud y validez que se derivan de la fe pública notarial sólo pueden ser desvirtuadas por los Tribunales de Justicia en Sentencia recaída en juicio contradictorio, de forma que ni las Juntas Directivas de los Colegios Notariales ni esta Dirección General son competentes para pronunciarse sobre la validez, nulidad o ineficacia de los actos o negocios jurídicos contenidos en los instrumentos públicos, ni para entrar en el examen o calificación de las consecuencias o efectos directos o indirectos de los mismos en relación con terceros o con las mismas partes negociales, ni tampoco sobre el alcance de sus cláusulas.

Que si bien es cierto la necesidad de acreditar los medios de pago también es cierto que es bastante habitual que el comprador retenga en una compraventa al vendedor ciertas cantidades para efectuar el pago de gastos e impuestos (del inmueble o derivados de la compraventa). Es una forma de evitar que el vendedor termine por no pagarlos o de liberarle de cierta gestiones y responsabilidades posteriores a la venta, cuando esos gastos e impuestos son de su cuenta o cuando se ha convenido que lo sean. Así ocurre en el caso que nos ocupa puesto que la gestoría del BBVA, entidad esta última que financia al comprador con un préstamo hipotecario con la finca adquirida, en su labor de gestión y tramitación, ha decidido retener parte del precio “como provisión de fondos para la cancelación registral de las hipotecas que gravan las fincas descritas bajo las letras A y B que por esta se transmiten”.

Por tanto, aunque es necesario la determinación de los medios de pago, como así se realiza en la escritura mencionada en las demás cantidades que constituyen el precio total, parece evidente que, si se retiene o descuenta parte del precio, no existe desplazamiento económico y por ello no procede en este caso puntual la acreditación de los medios de pago, puesto que la cantidad de 1126,70 euros ha sido retenida o descontada del precio de venta por la gestoría del precio total convenido por la simple razón que un precio retenido es un precio por definición no pagado.»

IV

La registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General el día 9 de octubre de 2024.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1156 y 1170 del Código Civil; 1, 10, 18, 21, 22, 254, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 1, 17, 17 bis, 23, 24 y 47 de la Ley del Notariado; 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.^a del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones

de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de noviembre de 1986, 2 de noviembre de 1992, 12 de junio de 1993, 5 de octubre de 1994, 27 de septiembre de 1999, 12 de septiembre y 2 de diciembre de 2000, 27 de mayo de 2003, 23 y 26 de septiembre de 2005, 14, 20 y 28 de febrero y 18 de mayo de 2007, 26 de mayo de 2008, 2 de junio, 6, 7, 8 y 9 de julio, 5 de septiembre y 12 de noviembre de 2009, 5 de marzo, 5 de abril y 2 de junio de 2010, 5 de mayo y 2 y 6 de julio de 2011, 10 de julio y 17 de octubre de 2012, 11 de marzo de 2013, 16 de octubre y 9 de diciembre de 2014, 23 de febrero de 2015, 22 de julio, 2 de septiembre y 8 de noviembre de 2016, 4 de septiembre y 2 de octubre de 2017, 12 de abril de 2018, 25 de julio de 2019 y 17 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de marzo de 2020, 28 de julio de 2021 y 8 de marzo y 10 de octubre de 2022.

1. En la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso se formalizó un contrato de compraventa y se pactó que determinada parte del precio «es retenida por la gestoría del BBVA cuyo destino es la provisión de fondos para la cancelación registral de las hipotecas que gravan las fincas descritas bajo las letras A y B que por esta se transmiten».

La registradora suspende la inscripción porque considera necesario identificar «a través de qué medio de pago se satisfizo por el comprador, dicha cantidad que posteriormente es retenida por la gestoría; siendo requisito para su inscripción la debida y completo identificación de los medios de pago de las cantidades satisfechas antes y en el otorgamiento de la escritura pública, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 9, 18, 21, 254 de la Ley Hipotecaria; 24 de la Ley Orgánica del Notariado; 177 del Reglamento Notarial; Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal y Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo».

El notario autorizante de la escritura alega en su recurso que, aunque es necesaria la determinación de los medios de pago, como se realiza en aquella respecto de las demás cantidades que constituyen el precio total, parece evidente que, si se retiene o descuenta parte del precio no existe desplazamiento económico y por ello no procede la acreditación de los medios de pago, puesto que la cantidad de 1.126,70 euros ha sido retenida o descontada del precio de venta por la gestoría del precio total convenido por la simple razón de que un precio retenido es un precio por definición no pagado.

2. La Ley 36/2006, de 29 de noviembre, introdujo reformas en la legislación hipotecaria y notarial con el objetivo fundamental de que la respectiva actuación de los notarios y registradores contribuya activamente en la prevención del fraude fiscal. Como pone de manifiesto la Exposición de Motivos de dicha ley, que constituye un elemento relevante para conocer cuál ha sido la voluntad del legislador, el fraude fiscal es un fenómeno del que derivan graves consecuencias para la sociedad en su conjunto, por lo que frente a los comportamientos defraudatorios, la actuación de los poderes públicos debe encaminarse no sólo a la detección y regularización de los incumplimientos tributarios, sino también a evitar que esos comportamientos se produzcan. En este sentido la citada Exposición de Motivos destaca que el «fortalecimiento del control y la prevención del fraude fiscal es un compromiso del Gobierno» y que, atendiendo a las líneas estratégicas de la lucha contra el fraude se incluyen «un conjunto de medidas tendentes a potenciar las facultades de actuación de los órganos de control, con remoción de los obstáculos procedimentales que pudieran perjudicar la eficacia de la respuesta al fenómeno del fraude». En este contexto general, una de las finalidades de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, según su exposición de motivos, es la prevención del fraude fiscal en el sector inmobiliario, en el que las novedades que introduce 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».

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

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

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

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

b) el cierre del Registro respecto de esas escrituras públicas en las que consistiendo el precio en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, «el fedatario público hubiere hecho constar en la escritura la negativa de los comparecientes a identificar, en todo o en parte, los datos o documentos relativos a los medios de pago empleados» –apartado tercero del mismo artículo 254–. En tales casos, esto es, negativa total o parcial a identificar el medio de pago, se entenderá que tales escrituras están aquejadas de un defecto subsanable, pudiéndose subsanar éste a través de otra escritura «en la que consten todos los números de identificación fiscal y en la que se identifiquen todos los medios de pago empleados» (artículo 254.4 de la Ley Hipotecaria).

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

La finalidad de este último Real Decreto viene expresada en su exposición de motivos cuando manifiesta que «el artículo primero modifica el Reglamento de la Organización y Régimen del Notariado, aprobado por Decreto de 2 de junio de 1944, a los efectos de concretar, en relación con determinados medios de pago, qué datos concretos deberán quedar incorporados en el documento público, ya sea a través de acreditación documental, ya sea vía manifestación ante el Notario, constancia que implicará que dicho medio de pago se deba entender suficientemente identificado, permitiendo el acceso al Registro de la Propiedad del instrumento público. Por otra parte, y en conexión con lo anterior, se establece una especificación en lo relativo a la obligación de comunicación por parte del Consejo General del Notariado hacia la

Administración tributaria de los supuestos en los que no exista identificación de las cuentas de cargo y abono cuando el medio de pago sea la transferencia o la domiciliación bancarias».

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

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

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

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

De todas estas manifestaciones quedará constancia en la escritura.

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

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

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

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

5. De cuanto antecede resulta que, según la normativa vigente, respecto de la identificación de los medios de pago empleados, el registrador en su calificación deberá comprobar que en la escritura se hayan hecho constar los extremos a que se refiere el artículo 24 de Ley del Notariado –a la que remite el propio artículo 21.2 de la Ley Hipotecaria–, según las reglas especificadas en el artículo 177 del Reglamento Notarial, y que no consta negativa alguna a aportar, en todo o en parte, los datos o documentos

relativos a los medios de pago empleados. Como ya expresó este Centro Directivo en la Resolución de 18 de mayo de 2007, «Obviamente, 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».

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

Según reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, las Resoluciones de 10 de julio de 2012, 28 de julio de 2021 y 8 de marzo y 10 de octubre de 2022), «las manifestaciones y constancia documental de los medios de pago empleados exigidas tanto por los artículos 21 y 254 de la Ley Hipotecaria, como por los artículos 24 de la Ley del Notariado y 177 de su Reglamento aparecen referidas, en todo caso, a los pagos realizados en el momento del otorgamiento de la correspondiente escritura pública o con anterioridad al mismo, pero no se refieren en ningún caso a los pagos que para satisfacer la parte de la prestación dineraria pactada que haya sido aplazada se hayan de realizar en un momento ya posterior a aquel otorgamiento, con independencia de que en la inscripción se haga constar, conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria, la forma en que las partes contratantes hayan convenido los pagos futuros correspondientes a la parte del precio aplazado».

Por todo ello, y atendiendo a la literalidad así como a la finalidad de las normas referidas, para inscribir la escritura calificada es irrelevante que en ésta se detalle el medio a través del cual se ha entregado por el comprador a la referida gestoría, como provisión de fondos, la cantidad que no se paga al vendedor sino que se retiene –como es habitual– para el pago que, de los gastos de cancelación de las hipotecas referidas, se debe realizar con posterioridad al otorgamiento de la escritura.

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 11 de diciembre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.