

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**5796** *Resolución de 24 de febrero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Valladolid n.º 1 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Rafael Galán Díaz, notario de Córdoba, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Valladolid número 1, don José María Martínez Santiago, a inscribir una escritura de compraventa.

#### Hechos

##### I

En escritura autorizada el día 10 de septiembre de 2024 por don Rafael Galán Díaz, notario de Valladolid, con el número 1.696 de protocolo, se formalizó un contrato de compraventa y, respecto del pago del precio, se pactó lo siguiente:

«Segunda. El precio de la venta es la cantidad de (...) euros (...), que se satisface por la parte compradora a la vendedora de la siguiente forma: (...).

– La cantidad de trescientos cinco mil euros (€ 305.000), mediante transferencia OMF que la parte compradora manifiesta, según dice haber sido informado, será realizada en el día de hoy, se me presente a estos efectos un cuadro informativo de la transferencia cuyas firmas no puedo legitimar por serme desconocidas. Advierto a las partes que dicho documento que dejo unido no constituye una transferencia ni un medio de pago válido, quedando este pendiente de realización y acreditación, que, en su caso, haré constar por diligencia (...)

##### II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 1, fue objeto calificación negativa en los siguientes términos:

«El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento que antecede, presentado telemáticamente en este Registro, el día 11/09/2024, bajo el asiento 1600 del Diario 2024, aportada carta de pago y la presentación a los efectos del Impuesto de Plusvalía, el día 10 de octubre de 2024 de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, suspende la inscripción solicitada al haberse observado, una vez examinado el contenido de los asientos registrales, los siguientes defectos:

#### Hechos:

Mediante la escritura otorgada ante el Notario de Valladolid Don Rafael Galán Díaz, el día diez de septiembre de dos mil veinticuatro, Protocolo 1696, Don A. F. M. vende a Doña R. C. C., la vivienda unifamiliar adosada sita en Valladolid, calle (...) finca registral número 52716, quien la compra y adquiere, con carácter privativo.

En referida escritura se hace constar que del precio convenido en la venta, se satisface: “La cantidad de trescientos cinco mil euros, mediante transferencia OMF que

la parte compradora manifiesta, según dice haber sido informado, será realizada en el día de hoy, se me presente a estos efectos un cuadro informativo de la transferencia cuyas firmas no puedo legitimar por serme desconocidas. Advierto a las partes que dicho documento que dejo unido no constituye una transferencia ni un medio de pago válido, quedando este pendiente de realización y acreditación, que, en su caso, haré constar por diligencia”.

#### Fundamentos de Derecho:

Visto el artículo 18 de la Ley Hipotecaria: “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”.

Visto el artículo 11 de la Ley Hipotecaria: “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”.

Visto el artículo 177 del Reglamento Notarial: “... 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: ‘... 2.<sup>a</sup> 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...’ 3.<sup>a</sup> En caso de pago por transferencia o domiciliación, 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”.

... 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.

Igualmente, en las escrituras citadas el Notario deberá incorporar la declaración previa del movimiento de los medios de pago aportada por los comparecientes cuando proceda presentar ésta en los términos previstos en la normativa de prevención del blanqueo de capitales. Si no se aportase dicha declaración por el obligado a ello, el Notario hará constar dicha circunstancia en la escritura y lo comunicará al órgano correspondiente del Consejo General del Notariado.

Visto el Artículo 21.2 de la Ley Hipotecaria: "2. 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 apartado 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".

Y visto el Artículo 254.3 de la Ley Hipotecaria: "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".

Visto el artículo 148 del Reglamento Notarial: "Los instrumentos públicos deberán redactarse empleando en ellos estilo claro, puro, preciso, sin frases ni término alguno oscuros ni ambiguos, y observando, de acuerdo con la Ley, como reglas imprescindibles, la verdad en el concepto, la propiedad en el lenguaje y la severidad en la forma".

Defectos:

No se incorpora en referida escritura de compraventa la acreditación del medio de pago relacionado.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 325 b) de la Ley Hipotecaria, contra la presente calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José María Martínez Santiago registrador titular del Registro de la Propiedad Valladolid-uno, a día veintiuno de octubre del dos mil veinticuatro.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don Rafael Galán Díaz, notario de Valladolid, interpuso recurso el día 22 de noviembre de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Antecedentes de hecho:

Primero. Formalizado mi protocolo 1696 del año 2024 el día 10 de septiembre, siendo su objeto una compraventa de inmueble urbano, realicé la presentación electrónica del mismo, a través de la plataforma Signo, el día 11 de septiembre; generando el asiento de presentación 1600, y el de entrada 7613.

En idéntica fecha, se notificó la suspensión de la calificación por falta de acreditación del pago de impuestos.

Segundo. Una vez solventado ese defecto por la gestoría bancaria que tramitaba el expediente, se recibió una llamada en mi despacho, siendo ya mediados de octubre de 2024, desde el citado registro, indicando que no se había unido el resguardo de la transferencia OMF, practicada con posterioridad a la firma, como habíamos dicho en la escritura.

El texto literal al respecto en mi escritura estipula, justo después de darse carta de pago de las cantidades abonadas con carácter anterior o simultáneo a la firma: "La cantidad de trescientos cinco mil euros (€ 305.000) mediante transferencia OMF que la parte compradora manifiesta, según dice haber sido informado, será realizada en el día de hoy, se me presente a estos efectos un cuadro informativo de la transferencia cuyas firmas no puedo legitimar por serme desconocidas. Advierto a las partes que dicho

documento que dejo unido no constituye una transferencia ni un medio de pago válido, quedando este pendiente de realización y acreditación, que, en su caso, haré constar por diligencia”.

Y, en relación con la llamada, el día 16 de octubre remití un correo electrónico a la dirección oficial (...) con el asunto “Protocolo 1696.2024 - Control de los medios de pago”, y el texto “Buenos días,

En relación con la solicitud practicada por un oficial de este registro, pidiendo la aportación de copia autorizada parcial electrónica, que incorpore el justificante de un pago aplazado, quería recordarles que –más allá de la eterna ‘pelea’ sobre qué juicios notariales pueden o no supervisar los registros–, los únicos medios de pago sujetos a control y acreditación son los anteriores y simultáneos a la formalización de la operación. Así resulta taxativamente de los artículos 24.4 de la Ley del Notariado (al que remite expresamente el artículo 21 de la Ley Hipotecaria, que se coordina con el artículo 254 del mismo cuerpo legal), el 177 del Reglamento Notarial, la ley 10/2010 (y demás normativa contra el blanqueo de capitales) y, sobre todo, la Instrucción DGRN de 28 de noviembre de 2006.

Consecuentemente, los pagos aplazados no hay obligación de justificarlos ni acreditarlos, y no se sujetan a control notarial ni registral alguno. Más allá de que, si los llegan a acreditar en algún momento, o quieren las partes dejar constancia, se practique diligencia o se otorgue escritura posterior de carta de pago. Pero por pura conducta garantista; nunca por obligación, ni estando sujeto a control alguno.

Por tanto, los pagos por OMF que se practican con posterioridad al otorgamiento, sobre los que no se da en la escritura carta de pago, que se computan como pago aplazado, y sobre los que, como mucho, se indica que se unirán en el futuro si se acreditan, están completamente fuera del control de medios de pago, notarial o registral.

Esto no obsta que, si aportan esa acreditación con celeridad, por una mera cuestión informativa, se unan y remitan con la documentación. Pero si, como es este caso, tardan varios días en aportarlo, siendo un tiempo que no es prudente ni seguro estar sin comunicar y enviar copias a los organismos fiscales pertinentes y al registro, obviamente las copias remitidas no lo incorporarán; ni falta que hace.

Y es por ello que solicitarnos ahora la práctica de una diligencia, incorporación del documento, alteración de los índices informatizados y del protocolo electrónico, con sus correspondientes comunicaciones, expedición de copia, y remisión de la nueva copia al registro, es instarnos a incurrir en unos costes en tiempo, medios y dinero que no están justificados, por no ser requisito para la calificación el control del pago aplazado que se solicita.

Espero haber podido aclarar la cuestión y nuestra postura, que no busca poner trabas, sino hacer más eficiente tanto su labor como la nuestra.

Un cordial saludo”.

Tercero. Dicho correo nunca fue objeto de respuesta, hasta la calificación recurrida, de 21 de octubre de 2024, recibida a través de la plataforma Signo en dicha fecha.

La citada calificación, que anexo al presente recurso, consiste exclusivamente en el texto citado –“No se incorpora en referida escritura de compraventa la acreditación del medio de pago relacionado.” (sic)–; precedido por la transcripción de la citada cláusula de mi escritura, y de los artículos 11, 18, 21.2 y 254.3 de la Ley Hipotecaria, y 148 y 177 del Reglamento Notarial.

Y, sobre la base de estos antecedentes de hecho, debo plantear los siguientes

Fundamentos de Derecho:

I. El artículo 177 del Reglamento Notarial, así como el conjunto de preceptos y la instrucción que cito en el correo reproducido en el Antecedente de Hecho Segundo, al que remito, centran el control de los medios de pago en los medios simultáneos y anteriores a la formalización de la escritura. Así, literalmente, el reseñado artículo 177,

habla de “cheques y demás instrumentos de giro que se entreguen en el momento del otorgamiento de la escritura”, y “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”.

Resulta claro, expreso y evidente que el pago reseñado no se había producido en el momento de firmarse la escritura. Por lo que la hipótesis de que se acreditara y yo uniera el resguardo, que podría o no darse y, en todo caso, no tenía un plazo previsto, lo sería a efectos meramente informativos y a mayor abundamiento, dado que no es un pago que esté entre los supuestos de sometimiento al control, y no puedo supeditar las garantías de la comunicación electrónica al registro, ni mis obligaciones de eficiencia en la expedición de copias, a que se practique y acredite un pago aplazado, cuyo control no me compete legalmente.

II. En último término, en cuanto a los fundamentos de derecho de la calificación, se hace mención al [sic] artículo 148 del Reglamento Notarial, dando a entender que la redacción de la cláusula en cuestión adolece de oscuridad o difícil comprensión.

Quiero centrarme en este punto, por si el hecho de hacerse constar tras la carta de pago e indicar que el pago no se ha realizado al tiempo de otorgarse la escritura no fueran suficiente, en el último inciso del texto respecto del que se alega confusión; que señala “(...) quedando este pendiente de realización y acreditación, que, en su caso, haré constar por diligencia”. Me resulta complicado que alguien pueda entender algo distinto del hecho de que el pago no se ha realizado ni acreditado; y que si llegara a hacerse u acreditarse, en su caso, lo haría constar por diligencia. No veo el oscurantismo por ninguna parte. Ni la posibilidad de dudar de si el pago es o no simultáneo o anterior a la formalización de la escritura, que es lo único que lo sujetaría al control de los medios de pago.

Y, con base en esta fundamentación jurídica,

Solicito que se revoque la calificación objeto de recurso, por no haber lugar el control del medio de pago que la motiva.»

#### IV

El registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General el día 27 de noviembre 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; 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.<sup>a</sup> 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, 8 de marzo y 10 de octubre de 2022 y 11 de diciembre de 2024.

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 se pagaría por la

parte compradora a la vendedora «(...) mediante transferencia OMF que la parte compradora manifiesta, según dice haber sido informado, será realizada en el día de hoy, se me presente a estos efectos un cuadro informativo de la transferencia cuyas firmas no puedo legitimar por serme desconocidas. Advierto a las partes que dicho documento que dejo unido no constituye una transferencia ni un medio de pago válido, quedando este pendiente de realización y acreditación, que, en su caso, haré constar por diligencia (...)».

El registrador suspende la inscripción porque considera que no se incorpora en la referida escritura de compraventa la acreditación del medio de pago relacionado.

El notario autorizante de la escritura alega en su recurso que los pagos por transferencia que se practican con posterioridad al otorgamiento, sobre los que no se da en la escritura carta de pago y se computan como pago aplazado, están completamente fuera del control de medios de pago, notarial o registral.

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 expresa 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, 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 (N.I.F.) 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.

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. Según reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid. por todas, las Resoluciones de 10 de julio de 2012, 28 de julio de 2021, 8 de marzo y 10 de octubre de 2022 y 11 de diciembre de 2024), «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, en vía de principios, para inscribir una escritura de compraventa como la que es objeto de este expediente no es necesario que en ella se incorporen los justificantes de las transferencias que se hayan de realizar después del momento del otorgamiento.

En este caso concreto, en la misma escritura se expresa que se deja unido a ella un «cuadro informativo» sobre la transferencia que se ha de realizar el mismo día, pero en la copia autorizada de dicha escritura que consta en este expediente se ha omitido dicho documento unido.

Ciertamente, los instrumentos públicos «deberán redactarse empleando en ellos estilo claro, puro, preciso, sin frases ni término alguno oscuros ni ambiguos, y observando, de acuerdo con la Ley, como reglas imprescindibles, la verdad en el concepto, la propiedad en el lenguaje y la severidad en la forma» (artículo 148 del Reglamento Notarial); y en el título calificado falta una mayor precisión en la redacción relativa al referido «cuadro informativo» y al hecho de su incorporación a la matriz. Pero es también cierto que de dicha redacción resulta inequívocamente que se está refiriendo a un medio de pago que no es anterior ni simultáneo al otorgamiento (según se expresa en la escritura, dicho documento «no constituye una transferencia ni un medio de pago válido, quedando este pendiente de realización y acreditación»). Por ello, para decidir si la escritura calificada es o no inscribible, es irrelevante que tal documento conste incorporado a aquélla; y no puede confirmarse el criterio del registrador al exigir que se incorpore a la escritura «la acreditación del medio de pago relacionado».

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, 24 de febrero de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.