

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12393 *Resolución de 2 de octubre de 2017, 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 Arona, por la que se suspende la inscripción de una compraventa por no acreditarse debidamente los medios de pago del precio y existir dudas sobre su importe.*

En el recurso interpuesto por don Nicolás Castilla García, notario de Arona, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Arona, doña Cristina Pilar Colorado Casado de Amezúa, por la que se suspende la inscripción de una compraventa por no acreditarse debidamente los medios de pago del precio y existir dudas sobre su importe.

Hechos

I

Mediante escritura de compraventa, de fecha 13 de junio de 2017, autorizada por el notario de Arona, don Nicolás Castilla García, número 3.366 de protocolo, «Silverpoint Vacations, S.L.» vendió a doña S. C. la finca registral número 77.722 del Registro de la Propiedad de Arona.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Arona, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Hechos: escritura por la que Silverpoint Vacations, S.L. vende a doña S. C. la Finca n.º 77722 de Arona, al Tomo 2615, Libro 1786, Folio 61. En el exponen II consta que el 13 de enero de 2016 se abonó la cantidad de diez mil euros como parte del precio, no identificándose el medio de pago. Asimismo habrá de aclararse el precio de la compraventa si dicha cantidad forma parte del precio, y si es así, modifica el precio referido en el otorgan segundo. Fundamentos de Derecho: Vistos los artículos 18, 21 y 254 de la Ley Hipotecaria; 98 del Reglamento Hipotecario; 24 de la Ley del Notariado; el Real Decreto 1804/2008, de 3 de noviembre, por el que se da nueva redacción al artículo 177 del Reglamento Notarial; y la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal. El artículo 21.2 de la Ley Hipotecaria, establece: «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.». El artículo 24 de la Ley del Notariado, dispone en su párrafo tercero: «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.» Se suspende por tanto la inscripción solicitada por defecto subsanable, sin que se haya tomado

anotación de suspensión por defectos subsanables por no haberse solicitado expresamente. El presente acto no es definitivo en vía administrativa. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1º de la Ley Hipotecaria. Contra la presente nota podrá (...) Arona, Los Cristianos, a veintiocho de junio de dos mil diecisiete Este documento ha sido firmado digitalmente por doña Cristina Colorado Casado de Amezúa con firma electrónica reconocida».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Nicolás Castilla García, notario de Arona, interpuso recurso el día 3 de julio de 2017 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «(...) la calificación registral no se ajusta a derecho, por los siguientes extremos: 1.–Inclaris non fit interpretado. La calificación confunde el contenido del otorgamiento con la exposición previa de los hechos que han conducido a dicho otorgamiento. 2.–Los medios de pago están perfectamente identificados en el apartado correspondiente del otorgamiento, bajo el título «segundo.–precio y medios de pago» y los medios de pago cuadran exactamente con el precio declarado. 3.–Es más, una lectura detenida de la escritura nos lleva a concluir que no hay nada que aclarar, pues el expositivo II cita un contrato de arras formalizado en enero de 2016 con unas entregas a cuenta pactadas de 10.000 euros. Dichas entregas a cuenta efectivamente se formalizaron y formaron parte del precio y como tal están identificadas, son los tres primeros medios de pago, por importes respectivos de 1.500, 2.500 y 6.000 euros, que suman los antedichos 10.000. Todas esas entregas se formalizaron entre los días trece y diecinueve de enero de dos mil dieciséis. Mientras que el resto de pagos para perfeccionar la compraventa se han formalizado en junio de dos mil diecisiete. En consecuencia, solicito a la Dirección General admita este recurso y disponga, si procede, la revocación de la calificación y la inscripción de la escritura calificada en el Registro».

IV

Mediante escrito, de fecha 4 de agosto de 2017, la registradora se ratificó en su calificación negativa, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 21 y 254 de la Ley Hipotecaria y 24 de la Ley del Notariado.

1. La registradora suspende la inscripción de una escritura de compraventa por el defecto consistente en que «en el exponen II consta que el 13 de enero de 2016 se abonó la cantidad de diez mil euros como parte del precio, no identificándose el medio de pago. Asimismo, habrá de aclararse el precio de la compraventa si dicha cantidad forma parte del precio, y si es así, modifica el precio referido en el otorgan segundo».

El notario autorizante recurre alegando que no hay nada que aclarar, pues el expositivo II cita un contrato de arras formalizado en enero de 2016 con unas entregas a cuenta pactadas de 10.000 euros, y que dichas entregas a cuenta efectivamente se formalizaron entre los días 13 y 16 de enero de 2016 y formaron parte del precio total de 99.300 euros. Y que el resto de pagos hasta alcanzar ese precio total se formalizaron en junio de 2017. Y que todos los medios de pago están perfectamente identificados en el apartado correspondiente del otorgamiento y cuadran exactamente con el precio declarado de 99.300 euros.

2. El artículo 21.2 de la Ley Hipotecaria establece que «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».

El artículo 254.3 de la Ley Hipotecaria añade 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».

El artículo 24 de la Ley del Notariado, en su apartado cuarto, dispone 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».

Finalmente, el artículo 177 del Reglamento Notarial dispone que «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. 3.ª 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. En el marco del artículo 17.3 de la Ley de 28 de mayo de 1862, del Notariado, el Consejo General del Notariado proporcionará a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria información, en particular, en el caso de pagos por transferencia o domiciliación, cuando no se hubieran comunicado al Notario las cuentas de cargo y abono. En el caso de que los comparecientes se negasen a identificar los medios de pago empleados, el Notario advertirá verbalmente a aquellos de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, de 8 de febrero de 1946, dejando constancia, asimismo, de dicha advertencia 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; 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».

3. En el presente caso, de la escritura calificada, otorgada en junio de 2017, se deduce con claridad que el precio total de la compraventa fue de 99.300 euros, de los cuales, 10.000 euros, se pagaron en cumplimiento de un contrato de arras penitenciales celebrado en enero de 2016, por medio de tres pagos en el año 2016, especificándose la fecha e importe de cada uno de esos tres pagos, (el 13 de enero, 1.500 euros; el 19 de enero, 6.000 euros, y el 20 de enero, 2.500 euros) y que el resto del precio total se pagó en dos pagos en el mes de junio de 2017, especificándose también la fecha e importe de cada uno de esos dos pagos finales (a saber, el 2 de junio, 42.000 euros, y el 9 de junio, 47.300 euros). Igualmente, constan reseñados en la escritura, e incorporados como documentos anexos, todos y cada uno de los justificantes documentales de esos cinco pagos parciales referidos.

Debe destacarse que la redacción literal del expositivo II es la siguiente: «Las partes manifiestan que suscribieron el día trece de enero de dos mil dieciséis, un contrato de arras penitenciales, en virtud del cual la parte adquirente abonó la cantidad de diez mil euros (10.000 €) como parte del precio de la futura compraventa del inmueble descrito en el Expositivo I anterior, la cual se formaliza mediante la presente escritura».

Por lo tanto, los defectos señalados por la registradora en su nota de calificación han de ser revocados, pues, como afirma el notario recurrente, de la lectura de la escritura queda claro que los 10.000 euros resultantes del contrato de arras forman parte del precio total de 99.300 euros, y, por otra parte, constan perfectamente identificados los medios de pago empleados en cada uno de los cinco pagos parciales efectuados.

Y es que, además de que, como ya se ha dicho, no cabe dudar de que esos 10.000 euros forman parte del precio total de la compraventa, tampoco cabe interpretar, como hace erróneamente la registradora, que exista alguna discordancia entre lo afirmado en la parte expositiva y lo afirmado en el otorgamiento, pues en la parte expositiva no se dice que esos 10.000 euros se abonaran todos ellos «en» la misma fecha del 13 de enero de 2016, como parece interpretar la registradora, sino que se abonaron «en virtud de» un contrato de arras de tal fecha, detallándose seguidamente en qué fechas concretas (13 de enero, 19 de enero y 20 de enero de 2016) se pagaron cada una de las tres partes (1.500, 6.000 y 2.500 euros, respectivamente) que suman esos 10.000 euros.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 2 de octubre de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.