

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10604 *Resolución de 2 de junio de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Eduardo Jiménez García, notario de Valladolid, contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Olmedo, por la que se suspende la inscripción de una escritura pública de compraventa.*

En el recurso interpuesto por Don Eduardo Jiménez García, Notario de Valladolid, contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Olmedo, Don Francisco Javier Serrano Fernández, por la que se suspende la inscripción de una escritura pública de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Valladolid Don Eduardo Jiménez García el 12 de diciembre de 2008 la sociedad Urbanizadora Comon, S.A. vendió un solar en un polígono industrial a la Sociedad Alpe 2.005, S.L., por el precio de trescientos cincuenta y seis mil euros, incrementados por el IVA correspondiente, parte del cual se declara recibido con anterioridad y parte se paga mediante la entrega en el acto del otorgamiento de dos cheques bancarios.

II

El 12 de diciembre de 2008 fue presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Olmedo, siendo objeto de la siguiente calificación:

«Hechos. I. La escritura otorgada el día doce de diciembre de dos mil ocho, ante el Notario de Valladolid, don Eduardo Jiménez García, con el número 2570 de su protocolo, ha sido presentada telemáticamente el día doce de diciembre de dos mil ocho, bajo el asiento 1438 del Diario 125, aportándose al Registro la primera copia el día 19 de los corrientes. II. Con fecha 14 de enero ha sido aportada al Registro una vez autoliquidado el impuesto. Fundamentos de Derecho: Primero.—Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación —entre otros extremos— a «los obstáculos que surjan del Registro», a «la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción», a «las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos» ya «la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad».

Este principio legal de calificación por el Registrador se reconoce expresamente en cuanto a los «documentos públicos autorizados o intervenidos por Notario» por el artículo 143 del Reglamento Notarial, al establecer que los efectos que el ordenamiento Jurídico les atribuye «podrán ser negados o desvirtuados por los Jueces y Tribunales y por las administraciones y funcionarios públicos en el ejercicio de sus competencias». Impugnada esta nueva redacción según el Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, ha sido confirmada expresamente por el Tribunal Supremo en sentencia de 14 de octubre de 2008.

Segundo.—El párrafo 1º del artículo 21 de la Ley Hipotecaria establece que «los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas 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».

Paralelamente, el artículo 173 del Reglamento Notarial dispone que «en todo caso el Notario cuidará de que en el documento inscribible en el Registro de la Propiedad inmueble... se consignen todas las circunstancias necesarias para su inscripción, según la respectiva disposición aplicable a cada caso, cuidando además de que tal circunstancia no se exprese con inexactitud que dé lugar a error o perjuicio para tercero»

Tercero.—El artículo 10 de la Ley Hipotecaria establece que «en la inscripción de los contratos en que inmuebles 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».

El artículo 7 de la Ley de Medidas para la Prevención del Fraude Fiscal, Ley 36/2006, de 29 de noviembre, introdujo un 2º párrafo en el artículo 21 de la Ley Hipotecaria en los siguientes términos: «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... la identificación de los medios de pago empleados por las partes, en los términos previstos en el artículo 24 de la Ley del Notariado».

El párrafo 4º del citado artículo 24 de la Ley del Notariado establece que «En las escrituras relativas a actos o contratos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles se identificarán, cuando la contraprestación consistiere en todo o en parte en dinero o signo que lo represente, los medios de pago empleados por las partes. 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 a que el precepto legal invoca se produjo mediante el Real Decreto 45/2007, de 19 de enero (con entrada en vigor al día siguiente de su publicación en el B.O.E., que tuvo lugar el 29 de enero de 2007) que entre otros muchos preceptos dio nueva redacción al artículo 177 del Reglamento Notarial, haciéndolo en el mismo sentido seguido por la Dirección General de los Registros y el Notariado en la Instrucción de 28 de noviembre de 2006.

Esta redacción se modificó de nuevo por el Real Decreto 1804/2008, de 3 de noviembre (con entrada en vigor al día siguiente de su publicación en el B.O.E., que tuvo lugar el 18 de noviembre de 2008). En lo que aquí importa, la nueva redacción del artículo 177 del Reglamento Notarial suprime la exigencia de expresión concreta de la fecha de pago y establece distintos requisitos según el medio de pago empleado en metálico, mediante cheque u otro instrumento de giro, y por transferencia o domiciliación bancaria

Cuarto.—En cuanto a «los cheques y demás instrumentos de giro» se exige su numeración y «el código de la cuenta» contra la que se libran, lo que parece que se cumple tanto si se identifica la entidad, sucursal y número de cuenta (10 dígitos) como si se expresa el «Código Cuenta Cliente» (CCC de 20 dígitos) o IBAN (código Internacional de 24 dígitos).

El nuevo régimen legal puede sistematizarse como sigue:

a) Si se entregaron con anterioridad: no es necesario testimoniarlos en la escritura, pero sí expresar:

1. Su cuantía y de qué tipo de instrumento se trata cheque o pagaré, si es bancario o no, y si es nominativo o al portador (datos del artículo 24 de la Ley del Notariado).

2. La numeración del instrumento de pago y el código de la cuenta de cargo o, en sustitución de ésta, el hecho de tratarse de cheque bancario librado contra entrega de metálico (nuevo requisito del 177).

b) Si se entregan en el momento del otorgamiento y están librados con cargo a una cuenta del pagador (cheques ordinarios o cheques conformados): han de aparecer testimoniados en la escritura, con lo que indirectamente queda constancia de las circunstancias del artículo 24 de la Ley del Notariado, de la numeración del instrumento y del código de la cuenta de cargo, aunque nada se exprese directamente en el cuerpo de la misma.

c) Si se entregan en el momento del otorgamiento y están librados con cargo a una cuenta de la propia entidad bancaria (cheques bancarios): han de aparecer testimoniados en la escritura, con lo que indirectamente queda constancia de las Circunstancias del artículo 24 de la Ley del Notariado y de la numeración del Instrumento, pero no del código de la cuenta de cargo, por lo que ha de expresarse en cuerpo de la misma el de la cuenta contra la que los ha librado el Banco o Caja o la circunstancia de haberlo hecho contra entrega de metálico.

En cuanto al «pago por transferencia o domiciliación» dispone el mismo artículo 177 que «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» Aunque no lo diga expresamente, es claro que continúa vigente la necesidad de expresar los Importes de los pagos conforme al artículo 24 de la Ley del Notariado.

Quinto.—Estos requisitos no se cumplen adecuadamente en la escritura que se califica en cuanto a los pagos realizados con anterioridad, ya que se expresa que ascienden a un total de 249.864,00 € según cuadro que se incorpora, y en dicho cuadro:

1.º Se expresa el código de la cuenta de abono pero en ningún caso se indica el de la cuenta de cargo, o el de cada una de ellas si son varias.

2.º De la primera de las partidas resulta haberse hecho cuatro transferencias a la cuenta de abono que se indica pero en la segunda se habla sin más de «pagos ingresados» en la misma cuenta, sin expresarse si se trata también de transferencias o domiciliación bancaria, o de ingresos en efectivo o en instrumento de giro.

3.º En el cuerpo de la escritura se habla «de ingresos en cuenta y por medio de los pagarés allí enumerados» y que éstos «fueron cobrados por compensación», lo que lejos de disipar las dudas introduce un nuevo elemento de confusión al remitirse a tales instrumentos de los que nada se dice en el cuadro.

Si la mención a los pagarés es correcta habría que indicar su numeración, si son nominativos o al portador, Si están o no librados por entidad de crédito, y el código de la cuenta de cargo en los términos antes dichos, a lo que no se procede, siendo indiferente a efectos registrales que se cobraran o no «por compensación».

Sexto. Los requisitos antes señalados tampoco se cumplen en cuanto a los pagos que se realizan en el acto del otorgamiento, pues se testimonian en la escritura un cheque nominativo como medio del pago que se dice realizar por la compradora a la vendedora, y tales cheques no aparecen extendidos a favor de ésta sino de aquélla.

Se hace constar que estos cheques son los mismos que también se testimonian como medio de pago en la escritura autorizada por el mismo Notario con su número 2571 de protocolo (asiento 1441 del Diario 125) y que en las dos se identifica la misma cuenta de cargo.

Séptimo. Sin embargo, la Ley de Medidas para la Prevención del Fraude Fiscal permite al Notario autorizar la escritura aunque los comparecientes incumplan su deber de identificar los medios de pago empleados, confiando el control de la legalidad al Registrador de la Propiedad.

Así, el nuevo párrafo 3º del artículo 254 de la Ley Hipotecaria dispone 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».

En el mismo sentido, el citado nuevo artículo 177 del Reglamento Notarial dispone que «en caso de que 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 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».

Es decir, en cualquiera de tales supuestos, la escritura está válidamente otorgada pero se entenderá aquejada de un defecto subsanable que impide su inscripción en el Registro de la Propiedad.

En la misma línea se pronunció la Dirección General de los Registros y el Notariado al hablar en la Resolución de 18 de Mayo de 2007 de «cierre del registro para las escrituras públicas en las que, teniendo por objeto el indicado en el artículo 24 de la Ley del Notariado, las partes se hayan negado parcial o totalmente a identificar los medios de pago» o «si existen omisiones en esa identificación», como, «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 «si no existe mención alguna en la escritura pública acerca de cuáles son los medios de pago», o en cualquier otro caso en que se incumpla lo establecido en el artículo 24 de la Ley del Notariado, bien directamente, bien en su desarrollo reglamentario mediante el artículo 177. (Cuestión distinta es la que se plantea si «los otorgantes no pudieran acompañar, en todo o en parte del precio, los documentos acreditativos del medio de pago empleado», en cuyo caso la redacción entonces vigente del artículo 177 del Reglamento Notarial se limitaba a Imponer al Notario las obligaciones de preguntar a los otorgantes las causas por las que no se aportan los documentos Justificativos de pago y las fechas y los medios de pago empleados, y de hacer constar en la escritura las manifestaciones al respecto de dichos otorgantes, por lo que la misma Resolución entiende que si se hace así no debe el registrador suspender la inscripción).

Esta doctrina se reitera en la Resolución de 26 de mayo de 2008.

Calificación:

Calificado el título a la vista de los libros del Registro y de los Fundamentos de Derecho expuestos, suspendo la inscripción por el defecto subsanable siguiente:

Documentándose en la escritura que se califica un acto o contrato con contra prestación consistente, en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, no se identifican todos los medios de pago empleados por las partes en los términos exigidos por la Ley de Medidas para la Prevención del Fraude Fiscal, Ley 36/2006, de 29 de Noviembre, por el artículo 24 de la Ley del Notariado y por el artículo 177 del Reglamento Notarial según su redacción por el Real Decreto 1804/2008, de 3 de noviembre [sigue apartado relativo a medios de subsanación y pie de recursos]. Olmedo, a 31 de enero de 2009».

III

La anterior calificación fue notificada al Notario autorizante de la escritura el 10 de febrero de 2009, y dicho Notario solicitó el 17 de febrero de 2009 calificación sustitutoria, siendo designado para emitirla el Registrador de la Propiedad de Valladolid nº1, el cual emitió la citada calificación confirmando la inicial, siendo recibida por el Notario el 11 de marzo de 2009. El Notario autorizante interpuso recurso mediante escrito de 11 de marzo de 2009 contra la calificación del Registrador de Olmedo antes transcrita. En tal escrito alega, entre otros, los siguientes argumentos: que el Registrador se excede, en su calificación, del ámbito al que ésta debe extenderse en materia de medios de pago; que es de aplicación en esta materia la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado recaída en interpretación del artículo 98 de la Ley 24/2001; que es al Notario al que la ley encomienda en exclusiva cerciorarse de que los medios de pago empleados son

adecuadamente acreditados; que la indicación de los medios de pago que se contiene en la escritura es suficiente atendiendo al momento en que dichos pagos se realizaron; que para los realizados antes de la entrada en vigor del Real Decreto 1804/2008, de 3 de noviembre, no puede aplicarse las reglas de éste aunque la escritura se haya otorgado ya bajo su vigencia, cumpliendo la escritura las exigencias del artículo 177 del Reglamento Notarial en su redacción anterior; que en cuanto a los pagos hechos en el momento del otorgamiento de la escritura, aparecen correctamente identificados los medios utilizados para verificarlos, sin que suponga lo contrario el hecho de que el cheque bancario empleado sea el mismo que el utilizado para el pago en otra venta de la misma finca formalizada en la misma fecha, dado que el cheque fue endosado.

IV

El Registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de 20 de marzo de 2009, con entrada en este Centro el 25 del mismo mes.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 103 de la Constitución, 1156 y 1170 del Código Civil; 1, 10, 18, 21, 22 y 254, de la Ley Hipotecaria; 24 de la Ley del Notariado; los artículos sexto y séptimo de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal; artículo 177 del Reglamento Notarial; 51.7.º del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de 27 de noviembre de 1986, 2 de noviembre de 1992, 12 de junio de 1993, 5 de octubre de 1994, 27 de septiembre de 1999, 12 de septiembre y 2 de diciembre de 2000, 27 de mayo de 2003 y las citadas en su vistos, 23 y 26 de septiembre de 2005, 14, 20 y 28 de febrero de 2007, y 18 de mayo de 2007, 26 de mayo de 2008.

1. Se debate en este recurso la inscribibilidad de una escritura de compraventa de un solar-parcela de uso industrial resultante del correspondiente plan parcial de ordenación urbana. El Registrador suspende la inscripción por considerar que, documentándose en la escritura que se califica un acto o contrato con contraprestación consistente, en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, no se identifican todos los medios de pago empleados por las partes en los términos exigidos por la Ley de Medidas para la Prevención del Fraude Fiscal, Ley 36/2006, de 29 de Noviembre, por el artículo 24 de la Ley del Notariado y por el artículo 177 del Reglamento Notarial según su redacción por el Real Decreto 1804/2008, de 3 de noviembre. La discusión gira, pues, en torno a la constancia de los medios de pago del precio convenido. Dicha constancia se contiene en la estipulación segunda de la escritura calificada, cuyo texto literal se transcribe «infra».

2. La cuestión relativa a la constancia de los medios de pago en los títulos inscribibles en el Registro de la Propiedad no es un tema completamente novedoso en nuestro Ordenamiento. Al margen de las exigencias derivadas en esta materia en relación con las inversiones extranjeras y el control de cambios, el artículo 10 de la Ley Hipotecaria establece 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».

Este marco normativo ha sido objeto de una importante revisión a raíz de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal, que introduce reformas en la legislación hipotecaria y notarial con el objetivo fundamental de que la respectiva actuación profesional de los Notarios y Registradores contribuya activamente en la citada prevención del fraude fiscal. Como pone de manifiesto la Exposición de Motivos de la Ley, la cual constituye un elemento relevante para conocer cual 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 entre 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, uno de los grandes referentes de la Ley 36/2006 es el fraude en el sector inmobiliario, para combatir el cual se introducen como novedad 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 o contratos sobre bienes inmuebles.

Pero la Ley no se conforma con introducir estas nuevas obligaciones de información de datos relevantes para el seguimiento de las transmisiones, sino que establece mecanismos para garantizar su efectividad. En este sentido, la propia Exposición de Motivos aclara que «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, porejemplo, con las declaraciones del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones».

3. Para conseguir tales finalidades la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, modifica, entre otros y en relación con la materia específica que es objeto del presente recurso, los artículos 21 y 254 de la Ley Hipotecaria y 24 de la Ley del Notariado. Respecto al primero de ellos, inspirado en el principio de especialidad hipotecario, se mantiene el párrafo primero en su redacción anterior (en el que se ordena que los documentos inscribibles expresarán, por lo menos, todas 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), y junto al mismo se introduce un nuevo párrafo segundo conforme al cual «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». Esta remisión al artículo 24 de la Ley del Notariado delimita el contenido y extensión con que ha de realizarse aquella «identificación de los medios de pago empleados por las partes», delimitación que se contiene en la nueva redacción que al citado precepto da la Ley 36/2006, 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».

El desarrollo reglamentario aludido por este precepto, con el precedente de la Instrucción de este Centro Directivo de 28 de noviembre de 2006, se produjo a través de la reforma del artículo 177 del Reglamento Notarial llevada a cabo por el Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, que fija en la materia las siguientes reglas: los notarios deberán identificar el precio, haciendo constar si éste se recibió con anterioridad o en el momento del otorgamiento de la escritura, cuantía, así como el medio o medios de pago empleados y el importe de cada uno de ellos. Sobre este esquema general, la regulación reglamentaria distingue dos regímenes distintos según que el pago haya sido anterior o posterior al otorgamiento.

En el primer caso, el notario deberá hacer constar la fecha o fechas en que se realizó el pago y el medio de pago empleado en cada una de ellas. Si el otorgante se niega a identificar el medio de pago, en todo o en parte, el notario deberá hacer constar tal circunstancia en la escritura pública.

Para el caso de pago coetáneo al otorgamiento, se prevé que el notario deberá testimoniar en la escritura pública los cheques, instrumentos de giro o documentos justificativos de los medios de pago empleados, que se le exhiban por los otorgantes. Ahora bien, la norma reglamentaria contempla para estos casos dos supuestos en que no se podrá cumplir esta previsión de incorporación documental de los justificantes de los medios de pago empleados: primero, la imposibilidad de los otorgantes de aportar los documentos justificativos y, segundo, su negativa no justificada por una situación de imposibilidad. Para el primer caso, esto es, si los otorgantes no pudieran acompañar, en todo o en parte del precio, los documentos acreditativos del medio de pago empleado, el notario deberá no sólo preguntar las causas por las que no se aportan los documentos justificativos de pago, sino también las fechas y los medios de pago empleados, haciendo constar en la escritura, bajo la responsabilidad en los términos que procedan de los otorgantes, sus manifestaciones al respecto. Para el segundo caso, esto es, cuando el otorgante se negara a identificar en la escritura pública, en todo o en parte, el medio de pago empleado, el notario le advertirá, haciéndolo constar en la escritura pública, que suministrará a la Administración Tributaria, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley del Notariado y a través del Consejo General del Notariado, la información relativa a dicha escritura.

4. Este régimen reglamentario fue modificado por el Real Decreto 1804/2008, de 3 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas de prevención del fraude fiscal, en el que se da nueva redacción al artículo 177 del Reglamento Notarial en lo relativo a la forma de consignar en las escrituras públicas los medios de pago empleados por las partes, que en general se inspira por una idea de intensificación del rigor exigido, suprimiendo los supuestos de alegación de imposibilidad de aportar la justificación documental de los medios de pago empleados por los otorgantes, y añadiendo nuevos datos de identificación de tales medios. En concreto, las novedades en la materia se pueden sistematizar en los siguientes términos:

1.º Importes satisfechos en metálico. Se han de expresar por los comparecientes quedando constancia en la escritura de dichas manifestaciones, independientemente de que dichos pagos sean anteriores o simultáneos al otorgamiento de la escritura.

2.º En caso de pago por transferencia o domiciliación. El régimen es igualmente 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.

3.º Pagos realizados por medio de cheques u otros instrumentos de giro. Se distinguen dos regímenes distintos según que el pago haya tenido lugar en el momento del otorgamiento de la escritura o con anterioridad:

a) En caso de pago simultáneo al otorgamiento: el Notario incorporará testimonio de los cheques y demás instrumentos de giro que se entreguen en dicho momento. Además, cuando se trate de cheques bancarios u otros instrumentos de giro librados por una entidad de crédito 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.

b) En caso de pago anterior al otorgamiento: 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. 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. Y en caso de cheques bancarios u otros instrumentos de giro librados por una entidad de crédito, el compareciente que efectúe el pago deberá manifestar, además, 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.

4.º En caso de que 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 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.

Finalmente, el artículo 254 de la Ley Hipotecaria, en sus apartados 3 y 4, redactados por la Ley 36/2006, establecen la sanción del cierre registral a que se refería la Exposición de Motivos antes mencionada, así como el especial régimen de subsanación de los defectos de las escrituras que infrinjan las prescripciones anteriores, en los siguientes términos: «3. 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.

4. Las escrituras a las que se refieren los números 2 y 3 anteriores se entenderán aquejadas de un defecto subsanable. La falta sólo se entenderá subsanada cuando se presente ante el Registro de la Propiedad una escritura en la que consten todos los números de identificación fiscal y en la que se identifiquen todos los medios de pago empleados».

5. Expuesto el marco normativo que rige en la materia, procede ya, a su vista, dilucidar sobre la adecuación a Derecho de la calificación registral impugnada. Opone a ella el recurrente una primera objeción, consistente en la falta de competencia del Registrador para calificar la forma y corrección de la constancia notarial de los medios de pago en las escrituras sujetas al artículo 21 nº2 de la Ley Hipotecaria, apoyando tal posición impugnativa básicamente en dos argumentos: en primer lugar, invoca al respecto la doctrina de este Centro Directivo recaída en interpretación del artículo 98 de la Ley 24/2001 en materia de juicio de suficiencia de las facultades representativas de los apoderados y, en segundo lugar, la dicción literal del artículo 254.3 de la Ley Hipotecaria.

Ninguno de estos dos argumentos puede ser mantenido en esta instancia. En cuanto al primero, es evidente que la base normativa interpretada es diferente en el supuesto de las facultades representativas y en el de los medios de pago, como con toda evidencia pone de manifiesto el mero cotejo del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, y de los artículos 21 de la Ley Hipotecaria y 24 de la Ley Notarial. Por otra parte, el contenido de la escritura viene delimitado con carácter preceptivo e imperativo por el artículo 21 de la Ley Hipotecaria que, en cuanto a los citados medios de pago, exige del Notario trasladar al contenido del instrumento por él autorizado el conjunto de documentos justificativos y datos (fechas, cuantías, instrumentos solutorios empleados, cuentas de cargo, etc) que de forma precisa y minuciosa se indican en los citados preceptos de las leyes hipotecaria y notarial y en el artículo 177 del Reglamento Notarial que desarrolla este último. Repárese en el dato de que estos preceptos no imponen al Notario la realización de ningún juicio valorativo de suficiencia, sino la obligación de recabar y reflejar en el documento la información relevante para la Hacienda Pública que en los mismos se especifica.

Tampoco puede prosperar el argumento basado en la dicción literal del artículo 254.3 de la Ley Hipotecaria, de la que se pretende extraer la consecuencia de que única y exclusivamente cuando el Notario ha 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 puede el Registrador calificar en esta materia, y suspender la inscripción. Y no puede prosperar por varios motivos. En primer lugar, porque si ello fuera cierto carecería por completo de utilidad la reforma introducida por la Ley 36/2006 en el

artículo 21 de la Ley Hipotecaria, al que incorporó un número 2 imponiendo con carácter obligatorio la expresión en los documentos inscribibles, además de las circunstancias previstas en el número anterior (relativas a los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos), de la identificación de los medios de pago empleados por las partes en los términos del artículo 24 de la Ley del Notariado. La consecuencia de omitir cualquiera de las circunstancias a que se refiere el citado artículo 21 de la Ley Hipotecaria es la de que el título ha de considerarse incompleto y, como tal, no susceptible de inscripción hasta que sea subsanado o completado. Así resulta del correlativo artículo 22 del mismo Cuerpo legal, conforme al cual «el Notario que cometiere alguna omisión que impida inscribir el acto o contrato, conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, la subsanará extendiendo a su costa una nueva escritura si fuere posible, e indemnizando, en su caso, a los interesados de los perjuicios que les ocasionen su falta». Es más, si el artículo 254.3 de la Ley Hipotecaria se interpretase en la forma que lo hace el recurrente ello implicaría la existencia de una antinomia entre éste precepto, que sólo autorizaría al cierre registral en el caso de que el Notario haya hecho expresa mención de la negativa de los comparecientes, y el transcrito artículo 22 de la misma Ley Hipotecaria que declara no inscribible los títulos en que se omitiere cualquier mención o circunstancias de las contenidas en el artículo 21 anterior, incluidas las relativas a medios de pago, haya o no advertencia expresa sobre la negativa de los comparecientes al respecto. No existe tal contradicción porque el artículo 254.3 de la Ley Hipotecaria no restringe las consecuencias de suspensión de la inscripción que resultan de los artículos 21 y 22 de la misma Ley, sino que se refiere de forma distinta a los mismos supuestos de hecho (falta de aportación de alguno de los datos o documentos sobre los medios de pago empleados por los comparecientes), pues en tales casos «el Notario hará constar en la escritura esta circunstancia, y 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» (cfr. art. 177 del Reglamento Notarial, redacción dada por Real Decreto 1804/2008, de 3 de noviembre).

Ahora bien, en caso de que el Notario por error o inadvertencia no haya hecho constar expresamente tal advertencia en la escritura, tal omisión no debe impedir la actuación calificatoria del Registrador, pues ello produciría el absurdo de extender las consecuencias de dicho error al ámbito registral, contradiciendo así abiertamente el espíritu y finalidad de la norma legal que, puesta expresamente de manifiesto en la Exposición de Motivos de la Ley 36/2006 de la que traen causa la redacción actual de los preceptos aquí y ahora interpretados, ha pretendido que la efectividad de sus prescripciones «quede garantizada al fijarse como requisito necesario para la inscripción en el Registro de la Propiedad de tales escrituras», inscripción que se practica o se suspende por el Registrador competente y bajo su personal responsabilidad (cfr. art. 18 de la Ley Hipotecaria). En este sentido debe recordarse que uno de los medios empleados por la citada Ley en la lucha contra el fraude fiscal ha sido el de «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», lo que se compadece mal con interpretaciones que reduzcan las facultades de control que en este ámbito desarrollan los Registradores.

Finalmente, hemos de señalar que este Centro Directivo en su Resolución de 18 de mayo de 2007 ha afirmado expresamente la competencia del Registrador en esta materia, de forma que, más allá de los supuestos en que el Notario ha hecho constar la negativa a identificar, en todo o en parte, los datos o documentos relativos a los medios de pago empleados, aquél deberá comprobar que el documento contiene una identificación completa de los medios de pago empleados, en los términos exigidos por el artículo 24 de la Ley del Notariado y su desarrollo reglamentario, debiendo examinar y, en su caso, suspender la inscripción cuando en dicha identificación se haya incurrido en alguna omisión. Como se afirma en dicha Resolución «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». Por lo tanto, la actuación del Registrador no se limita a los solos casos en que medie tal negativa.

6. Despejado el punto anterior, y afirmada la competencia del Registrador en la materia, procede examinar si la forma en que el Notario ha hecho constar los concretos medios de pago empleados para satisfacer el precio en la compraventa calificada se ajusta o no a lo prescrito por el Ordenamiento jurídico. Pues bien, la citada constancia se contiene en la segunda de las estipulaciones del contrato, según la cual el precio de la venta fue de trescientos cincuenta y seis mil euros (€ 356.000) a los que se incrementan cincuenta y seis mil novecientos sesenta euros (€ 56.960), correspondientes al Impuesto Sobre el Valor Añadido (IVA), calculado al 16%, lo que hace un total de cuatrocientos doce mil novecientos sesenta euros (€ 412.960), de los cuales una parte fueron pagados con anterioridad al otorgamiento de la escritura y otra en el mismo momento del otorgamiento.

Respecto de los pagos anteriores a la autorización de la escritura, el Notario refleja las siguientes manifestaciones de las partes: «Antes del día de hoy, la parte compradora ha hecho los pagos que resultan del cuadro que dejo incorporado a esta escritura por un importe total de doscientos cuarenta y nueve mil ochocientos sesenta y cuatro euros (€ 249.864) con ingresos en cuenta y por medio de los pagarés allí enumerados, en las fechas que en él se indica. Los pagarés fueron cobrados por compensación a través de la cuenta de la Sociedad «Urbanizadora Comon, S.A.» con Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. Según dicen, no pueden acreditarlos documentalmente los pagos referidos, por no disponer del justificante correspondiente». Más adelante aclara que «los únicos documentos que se exhiben en este acto son los entregados en la fecha de otorgamiento de esta escritura y respecto de los abonados con anterioridad a este acto manifiestan que no los pueden acompañar a causa de haber sido pagados, cobrados, compensados o negociados con anterioridad a este acto y no conservan los originales ni copia». Por su parte, del cuadro al que se remite esta estipulación resulta la existencia de dos grupos o partidas de pago, el primero integrado por cuatro pagos de los que se especifican sus importes y fechas (el día 16 de enero de 2006 se efectúan dos pagos por importes de 17.800 y 18.100 euros, y el día 17 de enero de 2007 se efectúan otros dos pagos por importes de 52.403,20 y 53.286,40 euros), así como el medio empleado consistente en sendas transferencias bancarias, con indicación de la entidad de crédito y el número de la cuenta de abono; el segundo grupo está integrado por un total de veintiséis pagos, con indicación de sus importes, fechas (comprendidas entre el 17 de enero de 2007 y el 26 de marzo de 2008) y con indicación de su ingreso en una determinada cuenta bancaria – sin indicación alguna a los pagarés que se citan en el cuerpo de la escritura -.

En la calificación recurrida se afirma que esta identificación de los medios de pago no se ha hecho correctamente, ya que: «1.º Se expresa el código de la cuenta de abono pero en ningún caso se indica el de la cuenta de cargo, o el de cada una de ellas si son varias. 2.º De la primera de las partidas resulta haberse hecho cuatro transferencias a la cuenta de abono que se indica pero en la segunda se habla sin más de «pagos ingresados» en la misma cuenta, sin expresarse si se trata también de transferencias o domiciliación bancaria, o de ingresos en efectivo o en instrumento de giro. 3.º En el cuerpo de la escritura se habla «de ingresos en cuenta y por medio de los pagarés allí enumerados» y que éstos «fueron cobrados por compensación», lo que lejos de disipar las dudas introduce un nuevo elemento de confusión al remitirse a tales instrumentos de los que nada se dice en el cuadro. Si la mención a los pagarés es correcta habría que indicar su numeración, si son nominativos o al portador, si están o no librados por entidad de crédito, y el código de la cuenta de cargo en los términos antes dichos, a lo que no se procede, siendo indiferente a efectos registrales que se cobraran o no «por compensación».

Opone a ello el recurrente que el régimen aplicable a la constancia documental de dichos medios de pago debe ser el que corresponda a la fecha en que tales pagos fueron efectuados (algunos anteriores a la entrada en vigor de la Ley 36/2006, otros posteriores a dicha fecha pero anteriores a la entrada en vigor del Real Decreto 45/2007, y otros

posteriores a esta fecha pero anteriores al Real Decreto 1804/2008, si bien tales fechas no constan de forma fehaciente) y no la de la fecha en que se otorga el documento en que se contiene tal constancia. Se plantea, pues, la necesidad de examinar el ámbito de aplicación temporal de las citadas normas en relación al presente caso. La escritura calificada fue autorizada el 12 de diciembre de 2008, cuando el Real Decreto 1804/2008, de 3 de noviembre, que dio su redacción actual al artículo 177 del Reglamento Notarial, estaba ya en vigor. En efecto, el Real Decreto citado se publicó en el BOE del 18 de noviembre de 2008, entrando en vigor el día siguiente, conforme a su Disposición final quinta. Por otra parte, la única Disposición transitoria que contiene se refiere a materia ajena a la aquí considerada. Finalmente, el objeto del artículo 177 del Reglamento Notarial no es el de regular la forma de los pagos, sino la forma de su constancia en los instrumentos públicos que documenten actos o contratos que tengan por objeto una mutación jurídico-real con contraprestación en dinero y, por lo tanto, las sucesivas redacciones dadas al mismo por los Reales Decretos 45/2007 y 1804/2008 serán de aplicación a los documentos otorgados durante sus respectivos períodos de vigencia, aunque los pagos a que se refieran hubieran tenido lugar en un momento anterior. Siendo ello así, y exigiendo el artículo 177 del Reglamento Notarial, en su redacción vigente al tiempo del otorgamiento de la escritura calificada, la manifestación de los otorgantes respecto de los pagos hechos por transferencia o mediante instrumentos de giro de los códigos no sólo de las cuentas de abono, sino también de las cuentas de cargo, y habiéndose omitido este último dato respecto de las transferencias relativas a los cuatro pagos de la primera de las partidas antes indicadas, así como la cuenta de cargo respecto de los pagarés que se mencionan como instrumento de pago de los correspondientes al segundo grupo de los antes mencionados, de los que tampoco se indica ni su numeración, ni su carácter nominativo o al portador, ni si están o no librados por entidades de crédito, ha de ser confirmada en este punto la calificación recurrida.

7. Finalmente, por lo que se refiere a los pagos realizados simultáneamente al otorgamiento de la escritura, los mismos quedan reflejados en la escritura calificada en los siguientes concretos términos: «Y el resto del precio es decir, la suma de ciento sesenta y tres mil noventa y seis euros (€ 163.096), confiesa la parte vendedora haberlos recibido de la parte compradora el día de hoy mediante cheque bancario nominativo cuya fotocopia por mi extraída del original se incorpora a esta matriz. La parte compradora manifiesta de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 177 del Reglamento de la Organización y Régimen del Notariado, en su redacción dada conforme al Real Decreto 1804/2.008 de 3 de Noviembre, que el código de la cuenta con cargo a la cual se ha emitido los cheques bancarios para hacer el pago es el número 2100-2813-15-0200016221. Por todas las cantidades entregadas otorga la parte vendedora a la compradora carta de pago, si bien en cuanto a los cheques que se entregan a este acto la da salvo buen fin, manifestando, las partes que los únicos documentos que se exhiben en este acto son los entregados en la fecha de otorgamiento de esta escritura y respecto de los abonados con anterioridad a este acto manifiestan que no los pueden acompañar a causa de haber sido pagados, cobrados, compensados o negociados con anterioridad a este acto y no conservan los originales ni copia».

Entiende el Registrador que tampoco respecto de la constancia de estos medios de pago se han cumplido las prescripciones legales, pues se testimonia en la escritura un cheque nominativo como medio del pago que se dice realizar por la compradora a la vendedora, y tales cheques no aparecen extendidos a favor de ésta sino de aquélla. Añadiendo a ello que estos cheques son los mismos que también se testimonian como medio de pago en la escritura autorizada por el mismo Notario con su número 2.571 de protocolo (asiento 1441 del Diario 125) y que en las dos se identifica la misma cuenta de cargo. Hay que aclarar, sin embargo, como pone de manifiesto el Notario en su escrito de recurso, que la escritura calificada documenta la primera de dos compraventas consecutivas de la misma finca. Por la primera escritura (nº 2.570 de protocolo) Urbanizadora Comon, S.A. la vende a Alpe 2.005, S.L. y, por medio de la escritura con número de protocolo inmediato 2.571, ésta última la vende a Inversiones Martín Pérez, S.L.. Esta sociedad

paga a la segunda por medio de los cheques que, a su vez, la segunda entrega, previo su endoso, a la primera, de manera que los mismos dos cheques sirven para el pago parcial de las dos compraventas».

Al margen de la dificultad que representa que el precio de la primera compraventa se pague mediante el endoso de un cheque librado con ocasión de una venta posterior (lo que representa una ucronía en el orden lógico de las cosas, pues ventas consecutivas no son ventas simultáneas), es lo cierto que de «lege data» ni el artículo 24 de la Ley del Notariado ni el 177 de su Reglamento incluyen la identificación de la persona, física o jurídica, a cuyo favor o a cuya orden se libre el correspondiente instrumento de giro, cuando éste es nominativo, entre los elementos que deben expresarse en el instrumento público y cuya consignación el Registrador debe controlar respecto de los medios de pago empleados por las partes, sin perjuicio de los efectos fiscales o de otra índole que los pagos por tercero o a tercero realizados con ocasión de las transmisiones inmobiliarias puedan producir. Además, como dijo la Resolución de 26 de mayo de 2008, respecto de las obligaciones pecuniarias, cuando el acreedor acepta para su pago los medios que aparecen contemplados en el párrafo segundo del artículo 1170 del Código Civil, es indudable que ese instrumento de cobro puede ser empleado por el acreedor para atender obligaciones a su cargo que pueden estar vinculados con el negocio jurídico celebrado (como en el caso del pago a profesionales que hayan intermediado en la venta, o en el de cheques que se emplearan para abonar a un profesional la provisión de fondos necesaria para gestionar la cancelación de una carga registral; cantidades todas ellas que, aun integrando el precio de la venta, se habrían detraído de la cantidad que debiera percibir el vendedor). Por consiguiente, sin perjuicio de la trascendencia que los hechos en que se basa puedan tener desde el punto de vista de la normativa relativa a la prevención del blanqueo de capitales (cfr. Instrucción de este Centro Directivo de 10 de diciembre de 1999, modificada por la de 30 de noviembre de 2004), la calificación recurrida no puede ser confirmada en este extremo.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado confirmar parcialmente la nota de calificación recurrida y estimar parcialmente el recurso interpuesto, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos.

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 junio de 2009.—La Directora General de los Registros y del Notariado, María Ángeles Alcalá Díaz.