

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**13305** *Resolución de 22 de noviembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Alicante n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de dación en pago de deudas.*

En el recurso interpuesto por don J. C. R. M. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Alicante número 3, don Fernando Trigo Portela, por la que se suspende la inscripción de una escritura de dación en pago de deudas.

#### Hechos

##### I

En escritura otorgada en San Vicente de Raspeig el día 21 de junio de 2013, ante el notario don Francisco José Alejandro Román Ayllón, número 683 de protocolo, don J. P. B. cedió y transmitió el pleno dominio de dos fincas, una de ellas perteneciente a la circunscripción territorial del Registro de la Propiedad de Alicante número 3, a don J. C. R. M. en pago de deuda por trabajos efectuados por el segundo al primero en la empresa de que aquél era titular. Dicha deuda queda reseñada en un pagaré emitido por el deudor contra una cuenta bancaria, de fecha 7 de marzo de 2013, con vencimiento el día 7 de abril de 2013, cuya fotocopia debidamente cotejada se unió a la matriz.

##### II

Presentada telemáticamente el mismo día de su otorgamiento la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Alicante número 3, causó el asiento 1270 del Diario 136, siendo objeto de la siguiente calificación desfavorable: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001, de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por doña E. B. T., el día 21/06/2013, bajo el asiento número 1270, del tomo 136 del Libro Diario y número de entrada 3294, que corresponde al documento autorizado por el notario de San Vicente del Raspeig Francisco José Alejandro Román Ayllón, con el número 683/2013 de su protocolo, de fecha 21/06/2013, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: 1) Documentándose en la escritura que se califica un acto o contrato con contraprestación consistente en una dación en pago de deuda como consecuencia del finiquito de los trabajos realizados por don J. C. R. M. a don J. P. B., en la empresa de que el Sr. R. M. era titular, no se acredita en forma alguna el origen de la deuda, ya que sólo se manifiesta la exhibición de un finiquito sin que se aporte.– Fundamentos de Derecho: 1) Artículos 3 y 18 de la Ley Hipotecaria. Artículo 7 de la Ley de Medidas para la Prevención del Fraude Fiscal, Ley 36/2006, de 29 de noviembre, artículo 21 de la Ley Hipotecaria, párrafo 2.º, artículo 254 de la Ley Hipotecaria, artículo 24 de la Ley del Notariado y artículo 177 del Reglamento Notarial, en su nueva redacción dada por la reforma del Real Decreto 1/2010 de 8 de enero. Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado. Contra esta calificación (...) Alicante, once de julio del año dos mil trece. El Registrador de la Propiedad (firma ilegible), Fdo.: Fernando Trigo Portela».

## III

Dicha calificación fue debidamente notificada, siendo la última notificación de fecha 17 de julio de 2013. Con fecha 2 de agosto de 2013, se solicitó calificación sustitutoria, correspondiendo la misma al registrador de la Propiedad de Monóvar, don José Miguel Laorden Arnao, quien emitió, con fecha 12 de agosto de 2013, la siguiente calificación: «Resuelvo confirmar la calificación negativa del registrador de Alicante 3 de conformidad con el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, y los artículos 6 y 7 del Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, por no identificarse los medios de pago en los términos previstos en los artículos 21 Ley Notariado y 177 del Reglamento Notarial, en relación con los artículos 21, 22 y 254.3 de la Ley Hipotecaria. Y RDGRN 11 marzo 2013. La Ley 36/2006 de 29 de noviembre de medidas para la prevención del fraude fiscal, ha introducido nuevos requisitos en los documentos que acceden al Registro dirigidos a luchar contra el fraude en el sector inmobiliario, en el que las novedades se dirigen fundamentalmente, como señala la propia exposición de motivos, a la obtención de información que permita un mejor seguimiento de las transmisiones y del empleo efectivo que se haga de los inmuebles. Para lograr ese objetivo, se establece la obligatoriedad de la consignación de los medios de pago para posibilitar una correcta e indubitada identificación del dinero movilizado. De la dicción de los preceptos antes citados se desprende que la constancia de los medios de pago es exigible en los actos o contratos de trascendencia real relativos a bienes inmuebles, de carácter oneroso y en que, además, la contraprestación consistiere en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente. En definitiva, será aplicable, como regla general, a todos aquellos supuestos inscribibles en que se documente un tráfico de dinero. Respecto de la expresión «precio» del inciso segundo del artículo 24 de la Ley del Notariado y del artículo 177 del Reglamento Notarial, no debe la misma entenderse en sentido estricto, sino como toda contraprestación en dinero, pues esa es la dicción literal de la Ley Hipotecaria, y porque con un pago dinerario que no sea precio en sentido técnico, también puede cometerse fraude fiscal o lograr un blanqueo de dinero. Lo contrario sería restringir la noción de contraprestación a un mero intercambio entre bienes o derechos y dinero, en el sentido de buscar la equivalencia entre el pago y el valor del bien o derecho adquirido, lo que limitaría su ámbito al fraude en los impuestos indirectos (I.V.A. o I.T.P.), cuando la finalidad de la Ley es la lucha contra el fraude fiscal en todas sus facetas. La ley, en definitiva, exige la constancia no sólo del precio en sentido estricto, sino de cualquier contraprestación dineraria que traiga su origen y se refleje en el negocio que se inscribe. La expresión legal, como requisito de sujeción, de que «la contraprestación consistiere en todo o en parte en dinero», nos lleva a entender incluidos en la necesidad de identificar los medios de pago a la dación en pago de deuda, pues reúne todos los requisitos legales antes expuestos de transmisión del dominio, onerosidad y pago de precio» Monóvar, 12 de agosto de 2013. El Registrador José Miguel Laorden Arnao».

## IV

Con fecha 5 de septiembre de 2013, don J. C. R. M., como interesado a cuyo favor se ha de practicar la inscripción, interpuso recurso mediante escrito en el que, después de reproducir el artículo 24, párrafo 4, de la Ley del Notariado de 28 de mayo de 1962, redactado por la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, la Instrucción de 28 de noviembre de 2006 de la Dirección de los Registros y del Notariado y el artículo 177 del Reglamento Notarial, argumenta: Que, en el supuesto de la escritura recurrida, la transmisión es para saldar una deuda anterior existente entre las partes, deuda que no surge de un contrato de préstamo, sino de un contrato de prestación de servicios entre las partes, deuda vencida, líquida y exigible, y cuya obligación de pago se plasmó en un pagaré, que se incorpora a la escritura; Que la causa se presume conforme al artículo 1277 del Código Civil, está expresada en la escritura y no se trata de un préstamo como en el caso de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de marzo de 2013, sino del finiquito que resulta de los trabajos realizados por el adquirente al transmitente, por lo que no existe forma alguna de identificar los medios de pago ya que los pagos están pendientes;

Finaliza afirmando que si en la relación previa entre las partes, causa del reconocimiento de deuda, no hay movimiento de capitales, dinero, ni traspaso de efectivo, es claro que no puede implicar blanqueo de capitales ni fraude, por lo que resulta aún más justificado que este supuesto está fuera del ámbito del artículo 177 del Reglamento notarial, sin perjuicio de la comprobación por parte de los órganos fiscales y laborales de la correcta tributación y declaración de las rentas obtenidas por el prestador de servicios o trabajador.

## V

El notario autorizante, don Francisco José Alejandro Román Ayllon, notificado de la interposición del recurso, informó: «Que según la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 11 de marzo de 2013 (BOE, 15 abril 2013) «el reconocimiento de deuda en nuestro Derecho tiene carácter causal y valor declarativo o reconocitivo, sin perjuicio del denominado efecto constitutivo entendido en el limitado sentido antes expresado, que como vimos no alcanza a producir un efecto extintivo sobre la obligación preexistente reconocida y su sustitución por otra nueva, sin perjuicio de los casos en que el reconocimiento venga acompañado de una novación propia o extintiva, lo que no sucede en el supuesto del presente expediente como se desprende de la expresión circunstanciada de los antecedentes de hecho. Por ello no constituye argumento obstativo a la exigencia de la acreditación de los medios de pago. Sí lo sería el que dicha exigencia no fuera predicable del préstamo mutuo». Pues bien, con arreglo a tal premisa, y en sentido inverso, podría decirse que sí constituiría argumento obstativo a la exigencia de la acreditación de los medios de pago el que dicha exigencia no fuere predicable del contrato causa de la deuda. Y ello hay que tomarlo en consideración, por cuanto que la casuística que provoca la existencia de deudas u obligaciones de pago puede ser y es muy variada (por citar algunos ejemplos muy comunes desde una relación comercial o de suministro de mercaderías, hasta la contribución con dinero ganancial a mejoras en bienes privativos, pasando por los innumerables casos de trabajos -técnicos agrícolas o de cualquier otra índole- que se pueden llevar a cabo en beneficio de otro). En el supuesto de la escritura que ha sido doblemente calificada, es procedente tener en cuenta los elementos y características del contrato del que se deriva la deuda: ora se califique como contrato de arrendamiento o prestación de servicios, ora se considere contrato de obra («arrendamiento de obra»), en cualquier caso, según expresa la escritura, estamos ante un contrato por el que una de las partes llevó a cabo una prestación de hacer («ejecutar una obra o prestar a la otra un servicio», art. 1.544 Código civil) y la otra parte se obligó a pagar un precio. Se trata, pues, de un contrato oneroso y sinalagmático, en el que las prestaciones de ambas partes tienen diferente naturaleza: para el prestador del servicio o ejecutor de la obra, su obligación es «de hacer», pura y no conlleva pago alguno de «dinero o signo que lo represente»; y para el receptor del servicio, una vez realizada la prestación de la otra parte en la forma pactada, genera la obligación de pagar el precio estipulado (obligación no satisfecha en el caso planteado, y que hasta entonces en consecuencia no ha implicado medio de pago alguno). De tal forma, la causa de la deuda que a su vez motiva la dación o cesión en pago, está identificada: se trata de una obligación surgida de un previo contrato de prestación de servicios o de obra entre ambas partes. La legislación sobre control de cambios y medios de pago, por su propio concepto, se refiere siempre a «pagos»; como dice la Resolución antes citada, por medios de pago se entienden «los concretos cauces o vías empleados o previstos para satisfacer el precio o contraprestación»; y precisamente en el supuesto planteado se ha de remarcar que la causa del reconocimiento de deuda es un precio –o contraprestación- no satisfecho, es decir, no ha habido movimiento alguno de capital previo entre las partes (al menos en cuanto a la parte del precio no satisfecho, pues en caso de que se hubiera producido hipotéticamente un pago parcial el montante que pudiera haber quedado satisfecho no es objeto ni causa de la operación). A juicio de quien suscribe, no cabe entender que, por medio de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, se exija que las partes justifiquen y acrediten la causa de aquellos contratos onerosos recayentes sobre inmuebles en que no haya traspaso dinerario; pues, llevando hasta el

final el razonamiento de los registradores calificantes, la inscripción en el Registro de la Propiedad será entonces imposible en cualquier dación en pago de deuda que no provenga de un préstamo».

## VI

El registrador, don Fernando Trigo Portela, emitió informe en el que destaca que lo que se pretende indicar en la nota de calificación es que en forma alguna se acredita el origen de la deuda, ya que el finiquito no está incorporado a la escritura y aparece reseñado un pagaré que ni siquiera se destruye al saldar la deuda y, en tanto no se justifique la existencia real del finiquito como justificante de los trabajos realizados, la mera referencia al mismo no aparece sino como una forma fraudulenta de obviar los medios de pago empleados en la transmisión objeto de la escritura. Confirmó la calificación efectuada y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 103 de la Constitución Española; 1.156 y 1.170 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.º del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 28 de enero y 15 de febrero de 2002, 24 de junio de 2004, 14 de diciembre de 2005, 16 de abril de 2008 y 6 de marzo de 2009; y 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 y las citadas en sus «Vistos», 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 y 5 de septiembre de 2009, 5 de marzo y 2 de junio de 2010, 5 de mayo y 2 y 6 de julio de 2011, 10 de julio de 2012 y 16 de enero y 11 de marzo de 2013.

1. En el presente expediente se debate si, documentándose en la escritura calificada un reconocimiento de deuda derivada del finiquito por unos trabajos efectuados, que no se incorpora al título pero que quedó reseñada en un pagaré que sí se incorpora a la escritura, en cuyo pago se transmite la finca de la que es titular registral el deudor, queda acreditada o no la existencia de dicha deuda a efectos de la aplicación de la legislación sobre fraude fiscal e identificación de medios de pago.

2. Como ha señalado la jurisprudencia y diversas Resoluciones de este Centro Directivo, por todas la más reciente de 11 de marzo de 2013 citada en los «Vistos», el reconocimiento de deuda, aun cuando no aparece regulado especialmente, constituye en nuestro Derecho un negocio jurídico de fijación (en igual sentido, el artículo 1988 del Código Civil italiano) en el que, si bien no se produce una total abstracción de la causa (como en el Derecho alemán, parágrafo 781 del B.G.B.) se contiene la obligación del deudor de cumplir lo reconocido salvo que se oponga eficazmente al cumplimiento alegando y probando que la obligación a que se refiere es inexistente, nula, anulable o ineficaz por cualquier causa, lo que implica la inversión de la carga de la prueba. Así lo ha entendido el Tribunal Supremo al establecer que «el reconocimiento contiene la voluntad negocial de asumir y fijar la relación obligatoria preexistente, le anuda el efecto material de obligar al cumplimiento por razón de la obligación cuya deuda ha sido reconocida, y el efecto procesal de la dispensa de la prueba de la relación jurídica obligacional preexistente» (vid. Sentencias de 17 noviembre 2006, 16 abril 2008 y 6 de marzo de 2009, entre otras).

Como señala la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de abril de 2008, «el reconocimiento opera como un negocio jurídico de fijación o reproducción de otro anterior (SSTS de 24 de junio de 2004 y 31 de marzo de 2005), especialmente si se expresa la causa de aquél, pero incluso aunque no se exprese (STS de 1 de enero de 2003), y se

verifica con la finalidad de fijar la relación obligatoria preexistente, crear una mayor certeza probatoria, vincular al deudor a su cumplimiento y excluir las pretensiones que surjan o puedan surgir de una relación jurídica previa incompatible con los términos en que la obligación queda fijada. En suma, como declara la Sentencia del Tribunal Supremo 17 de noviembre de 2006, en cuanto el reconocimiento contiene la voluntad propia de un negocio jurídico de asumir y fijar la relación obligatoria preexistente, la jurisprudencia le anuda el efecto material de obligar al cumplimiento por razón de la obligación cuya deuda ha sido reconocida, y el efecto procesal de dispensar de la prueba de la relación jurídica obligacional preexistente».

Pero entre los efectos derivados del simple reconocimiento no figura el de operar por sí una novación extintiva o una alteración de la naturaleza de la obligación reconocida (de ahí que no suponga una alteración de su régimen de prescripción, antes al contrario interrumpe la prescripción de la obligación reconocida ex artículo 1.973 del Código Civil), sino que el reconocimiento presenta como característica propia la de «operar sobre débito preexistente a cargo del que lo reconoce» (vid. Sentencia de 27 de noviembre de 1999). En este sentido, el propio Tribunal Supremo ha aclarado que el llamado por algunas sentencias de la sala primera «efecto constitutivo» del reconocimiento no supone la extinción de la deuda anterior o su sustitución por una obligación de distinta naturaleza, sino que con tal expresión se describe el efecto vinculante que el reconocimiento tiene para el deudor, nacido directamente de este negocio jurídico. Como explica la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de mayo de 2006, cabe reconocer en el reconocimiento de deuda «efectos constitutivos...», lo cual... conlleva no sólo facilitar a la actora un medio de prueba, sino dar por existente una situación de débito contra el demandado» (vid. Sentencia de 16 de abril de 2008). Sólo existiría aquella sustitución de la obligación reconocida por la nueva resultante del reconocimiento en caso de que se hubiera producido una novación extintiva o propia de la primitiva obligación, la cual (con arreglo al principio según la cual la novación extintiva exige una declaración terminante o una incompatibilidad entre la antigua y la nueva obligación: artículo 1.204 del Código Civil) ha de constar expresamente en la escritura de reconocimiento, según establece el artículo 1.224 del Código Civil (vid. Sentencias de 28 de enero de 2002 y 16 de abril de 2008).

Ello enlaza, asimismo, con la doctrina legal (vid. Sentencia de 15 de febrero de 2002) de que en nuestro Derecho todo reconocimiento de deuda ha de ser causal, en el sentido de que ha de tener causa, porque, como regla general, no se admite el negocio abstracto. Ahora bien, puede ocurrir que la causa no esté indicada (o lo esté solamente de forma genérica) o que esté plenamente expresada: a la primera hipótesis le es de aplicación el artículo 1.277 del Código Civil, por lo que se presume que la causa existe y es lícita mientras el deudor no pruebe lo contrario –sin perjuicio de que esta presunción no opere en el ámbito registral (vid., por todas, la Resolución de 16 de enero de 2013)–, e igualmente le es aplicable la doctrina jurisprudencial que, en virtud de una abstracción procesal, dispensa de probar la causa al titular del derecho de crédito objeto de reconocimiento y se hace recaer la carga de la prueba sobre el obligado, como hemos visto; en la segunda hipótesis (es decir, cuando la causa está plenamente expresada) no es de aplicación la presunción del artículo 1.277 del Código Civil, pues resulta innecesaria.

3. En el caso que nos ocupa, la causa está expresada, si bien de forma genérica, «finiquito de los trabajos efectuados», por lo que hay que analizar si la mera referencia a la existencia de dichos trabajos es suficiente para entender que a efectos registrales dicha expresión no ofrece dudas sobre la existencia y licitud de la causa, ya que al ser la dación en pago una transmisión con finalidad solutoria de deudas propias o ajenas, la existencia y titularidad de aquellas deudas operará como causa de la transmisión y por tanto como elemento esencial del propio contrato traslativo.

Esta Dirección General ha venido destacando de forma reiterada el citado principio de consentimiento causal en las vertientes anteriormente señaladas, es decir, en el de necesidad de existencia de una causa verdadera y lícita y en el de necesidad de su expresión en el documento y en la inscripción, sin que sea posible, a efectos registrales, la presunción de existencia de la misma. Así, ya desde la Resolución de 12 de marzo de 1930 se advirtió que es insuficiente expresar la adjudicación de una finca por partes iguales a los cuatro

hijos, porque dicho concepto es muy amplio y puede depender de causas jurídicas muy diversas. La Resolución de 29 de julio de 1931 declaró que, aun admitida la voluntad o el ánimo implícitos de una cesión de un derecho real, no cabe la inscripción traslativa de dominio, por faltar el requisito esencial de la causa. Numerosísimas Resoluciones posteriores, parte de ellas citadas en los «Vistos», se ocuparon del requisito de la causa y de la necesidad de su expresión en el documento con motivo de cualquier acto traslativo, tanto por exigirlo el principio de determinación registral, como por ser la causa presupuesto lógico necesario para que el registrador pueda, en primer lugar cumplir con la función calificadora.

En el presente expediente la expresión de la causa, si bien genérica, permite hacer las siguientes consideraciones: según lo manifestado por las partes en la escritura hay una relación preexistente que consiste en la realización de trabajos por parte de uno de los interesados en la empresa de que era titular el otro de ellos, esta relación que puede enmarcarse dentro de las obligaciones de hacer, ya sea como contrato de prestación de servicios o de arrendamiento de obras, genera una deuda que queda reseñada en un pagaré emitido por el deudor contra cuenta corriente de una entidad bancaria. Por lo tanto, sí hay una expresión de una causa lícita generadora de una deuda cuya existencia ambas partes ratifican y justifican documentalmente.

En este punto hay que hacer una consideración al pagaré en cuenta corriente, documento cambiario que, desde su normalización por parte de las entidades de crédito que impulsaron su uso en sustitución del cheque postdatado, ha adquirido gran importancia en el tráfico mercantil. Presenta señaladas analogías con el cheque puesto que ambos documentos son confeccionados por las entidades bancarias conforme a modelos normalizados e implican la existencia de una cuenta corriente previa contra la que se librarán y cuya numeración se contendrá en el propio cheque o pagaré así como el número y serie correspondiente a cada uno lo que los hace individuales y perfectamente identificables. Sin embargo, su funcionamiento también como instrumento de crédito hace que su regulación se asemeje más al de la letra de cambio. En todos los casos el acreedor que está en posesión de un documento cambiario tiene en sus manos un crédito documentado y al mismo tiempo posee un reconocimiento explícito de deuda firmado por el deudor. Es decir la emisión de pagaré funciona como prueba documental de la existencia de la deuda.

En el caso objeto del recurso el pagaré se emitió con fecha anterior a la escritura de reconocimiento de deuda y ésta se otorgó con posterioridad al vencimiento del mismo, por lo que no puede presuponerse que fuese confeccionado con ánimo defraudatorio. Bien es cierto como dice el registrador en su informe, que el pagaré es un documento privado y la fehaciencia de su fecha frente a terceros se producirá desde su incorporación a la escritura, pero no es menos cierto que esa fecha tiene plena eficacia entre las partes. Además el contrato de prestación de servicios, en cualquiera de sus modalidades, no requiere para su validez una forma específica y la presentación de un finiquito o factura que, conforme a la nota de calificación, serían títulos subsanatorios en tanto también son documentos privados adolecerían de los mismos problemas a la hora de justificar la existencia de una obligación previa generadora de la deuda.

Los pagarés de cuenta corriente normalizados se pagan en la entidad de crédito que actúa no como librado sino como domiciliario; por lo tanto una vez pagado queda en poder de la entidad de crédito. Si resulta impagado, se devolverá a su tenedor para que pueda reclamar judicialmente. Esto justificaría la tenencia del pagaré por el deudor, si bien habría sido conveniente que se inutilizara al tiempo de incorporación a la escritura una vez que se declara totalmente satisfecha la deuda por el acreedor.

4. Finalmente, admitida la existencia de la causa, queda por resolver la cuestión relativa a la constancia de los medios de pago, esta exigencia en escritura pública no es algo esencialmente novedoso en nuestro ordenamiento (baste recordar la normativa que tradicionalmente lo ha exigido en materia de inversiones extranjeras y control de cambios), si bien la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal, por la que se procede a modificar los artículos 17, 23 y 24 de la Ley del Notariado y 21 y 254 de la

Ley Hipotecaria, incorpora elementos muy distintos e impone nuevas obligaciones que permiten conocer cuál ha sido la voluntad del legislador.

El artículo 10 de la Ley Hipotecaria, que no ha sido modificado, 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».

Por su parte, el artículo 177 del Reglamento Notarial, en su versión previa a la reforma producida por el Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, exigía que en las escrituras públicas se hiciera constar «el precio o valor de los derechos», debiéndose determinar el mismo con «arreglo al sistema monetario oficial de España, pudiendo también expresarse las cantidades en moneda o valores extranjeros, pero reduciéndolos simultáneamente a moneda española».

De la normativa anterior se deducía claramente que no existía obligación legal alguna de hacer constar los medios de pago –entendiendo por tales los concretos cauces o vías empleados o previstos para satisfacer el precio o contraprestación–, sino tan solo el montante del precio y forma del pago. La simple comparación entre el artículo 10 de la Ley Hipotecaria y el vigente artículo 24 de la Ley del Notariado demuestra –si no se quiere concluir en una interpretación absurda en el sentido de que el legislador no ha aportado nada novedoso– que de aquel precepto de la Ley Hipotecaria no se derivaba obligación de concreción de medios de pago y fechas del mismo respecto de aquellas escrituras que tenían por objeto transmisiones inmobiliarias o constituciones de derechos reales sobre bienes inmuebles, ya que no debe confundirse forma de pago (artículo 10 de la Ley Hipotecaria) con identificación de medios de pago (artículos 24 de la Ley del Notariado y 21 y 254 de la Ley Hipotecaria).

Dicho marco normativo ha sido objeto de una importante revisión a raíz de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, que introduce reformas en la legislación hipotecaria y notarial con el objetivo fundamental de que la respectiva actuación de los notarios y registradores contribuya activamente en la prevención del fraude fiscal. Como pone de manifiesto la Exposición de Motivos de dicha Ley, que constituye un elemento relevante para conocer cuál ha sido la voluntad del legislador, el fraude fiscal es un fenómeno del que derivan graves consecuencias para la sociedad en su conjunto, por lo que frente a los comportamientos defraudatorios, la actuación de los poderes públicos debe encaminarse no sólo a la detección y regularización de los incumplimientos tributarios, sino también a evitar que esos comportamientos se produzcan. En este sentido la citada Exposición de Motivos destaca que el «fortalecimiento del control y la prevención del fraude fiscal es un compromiso del Gobierno» y que, atendiendo a las líneas estratégicas de la lucha contra el fraude se incluyen «un conjunto de medidas tendentes a potenciar las facultades de actuación de los órganos de control, con remoción de los obstáculos procedimentales que pudieran perjudicar la eficacia de la respuesta al fenómeno del fraude». En este contexto general, una de las finalidades de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, según su Exposición de Motivos, es la prevención del fraude fiscal en el sector inmobiliario, en el que las novedades que introduce aquélla «se dirigen a la obtención de información que permita un mejor seguimiento de las transmisiones y el empleo efectivo que se haga de los bienes inmuebles. Para ello se establece la obligatoriedad de la consignación del Número de Identificación Fiscal (NIF) y de los medios de pago empleados en las escrituras notariales relativas a actos y contratos sobre bienes inmuebles. La efectividad de estas prescripciones queda garantizada al fijarse como requisito necesario para la inscripción en el Registro de la Propiedad de tales escrituras. Esta figura del cierre registral ante incumplimientos de obligaciones de origen fiscal no constituye en ningún caso una novedad en nuestro ordenamiento. Debemos recordar, en efecto, que la normativa vigente ya prevé la figura del cierre registral en relación, por ejemplo, con las declaraciones del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones».

5. Para conseguir tales objetivos la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, modificó, entre otros y en relación con la materia específica que es objeto del presente recurso, el artículo 24 de la Ley del Notariado, así como los artículos 21 y 254 de la Ley Hipotecaria.

Así, el párrafo cuarto del artículo 24 de la Ley del Notariado, en su nueva redacción, 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).

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

La finalidad de este último Real Decreto viene expresada en su Exposición de Motivos cuando manifiesta que: «El artículo primero modifica el Reglamento de la Organización y Régimen del Notariado, aprobado por Decreto de 2 de junio de 1944, a los efectos de concretar, en relación con determinados medios de pago, qué datos concretos deberán quedar incorporados en el documento público, ya sea a través de acreditación documental, ya sea vía manifestación ante el notario, constancia que implicará que dicho medio de pago se deba entender suficientemente identificado, permitiendo el acceso al Registro de la Propiedad del instrumento público. Por otra parte, y en conexión con lo anterior, se establece una especificación en lo relativo a la obligación de comunicación por parte del Consejo General del Notariado hacia la administración tributaria de los supuestos en los que no exista identificación de las cuentas de cargo y abono cuando el medio de pago sea la transferencia o la domiciliación bancarias».

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

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



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

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

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

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

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

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

7. Consecuentemente con lo expuesto, no toda omisión de los elementos de identificación de los medios de pago que, según el artículo 177 del Reglamento Notarial deba constar en la escritura pública, produce el cierre registral (cfr. los párrafos cuarto y quinto de dicho precepto reglamentario), y ello sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden que pueden derivar del incumplimiento de la obligación de expresar los restantes elementos identificadores a que se refiere el mismo precepto.

8. En el caso que nos ocupa, como se ha dicho anteriormente, el reconocimiento de deuda no opera por sí una novación extintiva o una alteración de la naturaleza de la obligación reconocida, de forma que su existencia no constituye argumento obstativo a la exigencia de la acreditación de los medios de pago que se hubieran producido en la obligación generadora de la deuda reconocida. Ahora bien, dado que los servicios que se prestaron y generaron el débito no fueron satisfechos, es evidente que no ha habido entrega de dinero o signo que lo represente, presupuesto de aplicación de la legislación antes expuesta, ello no obstante la naturaleza onerosa del contrato. Y ello es así porque el pago se produce justamente mediante la dación. El supuesto de hecho es distinto al resuelto por la Resolución de este Centro Directivo de 11 de marzo de 2013, pues en ese caso la obligación preexistente era un contrato de préstamo, contrato en el que indudablemente debió producirse una entrega de dinero, sin que el reconocimiento de

deuda posterior exima del deber de justificación de los medios de pago empleados. Exigir la justificación del pago cuando éste no ha existido llevaría en la práctica a inadmitir la inscripción de la dación en pago de deudas diferentes a las originadas por un contrato de préstamo.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 22 de noviembre de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.