

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**7201** *Resolución de 4 de marzo de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Palma de Mallorca n.º 8, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Jesús María Morote Mendoza, notario de Palma de Mallorca, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca número 8, don Antonio Coll Orvay, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada el día 14 de octubre de 2019 por el notario de Palma de Mallorca, don Jesús María Morote Mendoza, con el número 916 de protocolo, don B. G. L y doña E. I. H. vendieron el pleno dominio de la finca registral número 4.380 del Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 8 a doña L. M. B. por el precio de 185.000 euros, parte del cual se declaraba recibido con anterioridad mediante transferencia, y parte se pagaba mediante la entrega de tres cheques bancarios en el día del otorgamiento.

##### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 8, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nombre Autoridad: don Jesús María Morote Mendoza.  
Número de Protocolo: 916/2019.  
Población Autoridad: Palma.  
N.º de Entrada: 2399/2019.  
N.º de Asiento: 1463.  
N.º de Diario: 75.  
Fecha de calificación: veintisiete de noviembre de dos mil diecinueve.  
Calificación.

De conformidad con los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, extendiendo la presente nota de calificación contra la inscripción del documento, basada en los siguientes hechos:

1. Con fecha catorce de octubre de dos mil diecinueve, ha sido presentada telemáticamente en este Registro, una copia electrónica de la escritura de compraventa, de fecha 14 de octubre de dos mil diecinueve, otorgada por el notario de Palma de Mallorca, don Jesús María Morote Mendoza, cuya inscripción se suspendió por falta de liquidación del Impuesto. En fecha catorce de noviembre de dos mil diecinueve, fue presentado telemáticamente en este Registro, carta de pago del impuesto de TP-AJD y justificante de comunicación al Ayuntamiento de Palma, para el pago de la Plusvalía.

2. Se suspende la inscripción del precedente documento por cuanto:

2.1 No consta en la escritura el NIE de la compradora doña L. M. B., en la cual el notario autorizante ya advierte que la ausencia del NIE impedirá la inscripción, en su

caso, del documento en el Registro, de acuerdo con lo que establece el art. 254.4 de la L.H., haciendo constar además que la Sra. B., autoriza al Notario autorizante a incorporar por diligencia copia del certificado de asignación de Número de Identificación de Fiscal, la cual no se acompaña.

2.2 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 correctamente 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, puesto que en la estipulación C) apartado b.–“Forma y medio de pago” del precedente documento, se hace constar que se satisface el precio de venta, entre otros, con los siguientes cheques bancarios: – 34.089,68 euros mediante cheque bancario nominativo a nombre de don B. G. L. (...), emitido por Deutsche Bank, y – 34.089,69 euros, mediante cheque bancario nominativo a nombre de doña E. I. H. (...), emitido por Deutsche Bank, cuya copia exacta se protocoliza, si bien del cotejo de dichas copias, resulta que: – el citado cheque de 34.089,68 euros, es a favor de doña E. I. H. y tiene el (...) y no a favor de don B. G. L. y (...), como consta erróneamente en el precedente documento, – y el citado cheque de 34.089,69 euros, es a favor de don B. G. L. y tiene el (...), y no a favor de E. I. H. (...), como consta erróneamente en el precedente documento.

Esta nota se extiende conforme a los siguientes fundamentos de derecho:

2.1 Artículos 18 y 21.1 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, art. 143 y 173 del Reglamento Notarial, y además de los arts. citados el 254,2 Ley Hipotecaria y artículo 7.Dos de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la Prevención del Fraude Fiscal y art. 33 del Reglamento Hipotecario.

2.2 Art. 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, art. 143 del Reglamento Notarial, art. 21.1 de la Ley Hipotecaria, art. 148, 173 y 177 del Reglamento Notarial, art. 10 de la Ley Hipotecaria, art. 7 párrafo 2.º de la Ley de Medidas para la Prevención del Fraude Fiscal, Ley 36/2006, de 29 de noviembre, art. 24.4 de la Ley del Notariado y además de los arts. citados el 254,2 Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación (...)

El registrador. Este documento ha sido firmado digitalmente por el registrador: don Antonio Coll Orvay con firma electrónica reconocida».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don Jesús María Morote Mendoza, notario de Palma de Mallorca, interpuso recurso el día 9 de diciembre de 2019 en virtud de escrito en el que señalaba lo siguiente:

«A) Hechos (...)

El primero de ellos no es objeto del presente recurso y se procederá en su momento a corregir la deficiencia en ella contemplada. Es objeto de recurso, sin embargo, el segundo defecto:

“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 correctamente 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, puesto que en la estipulación C) apartado b.–“Forma y medio de

pago' del precedente documento, se hace constar que se satisface el precio de venta, entre otros, con los siguientes cheques bancarios: – 34.089,68 euros mediante cheque bancario nominativo a nombre de don B. G. L. (...), emitido por Deutsche Bank, y – 34.089,69 euros, mediante cheque bancario nominativo a nombre de doña E. I. H. (...), emitido por Deutsche Bank, cuya copia exacta se protocoliza, si bien del cotejo de dichas copias, resulta que: – el citado cheque de 34.089,68 euros, es a favor de doña E. I. H. y tiene el (...) y no a favor de don B. G. L. y (...), como consta erróneamente en el precedente documento, – y el citado cheque de 34.089,69 euros, es a favor de don B. G. L. y tiene el (...), y no a favor de E. I. H. (...), como consta erróneamente en el precedente documento”.

El notario aquí recurrente no comparte esa calificación, por lo que se interpone el presente recurso gubernativo contra la denegación de inscripción por este motivo.

B) Fundamentos de Derecho.

Único.

Es cierto que en el texto de la escritura se padeció error al consignar el nombre de los beneficiarios de dos cheques bancarios con los que se pagó el precio de la compraventa.

Pero, y la prueba de ello es que el Registrador fácilmente lo ha visto, al incorporarse como documentos unidos copias testimoniadas de ambos cheques bancarios, es evidente de toda evidencia que se trata de un error material de mecanografía en el texto de la escritura.

Pero tal error materia, poco a o ninguna importancia realmente puede tener en cuanto a la finalidad de la norma que obliga a consignar en las escrituras los medios de pago, teniendo en cuenta que ambos cheques fueron expedidos por la misma entidad bancaria y con cargo a la misma cuenta bancaria, de titularidad de la compradora. Y, por lo tanto, el origen de los fondos, que es lo que realmente importa a efectos de prevención del fraude fiscal y de las medidas de lucha contra el blanqueo de capitales, es el mismo y en nada interesa si dos cheques idénticos (salvo por un céntimo de diferencia debido a que había que repartir entre dos personas una cantidad impar) han sido inadvertidamente imputados en el texto de la escritura, y no en la incorporación a esta de los justificantes de tales medios de pago, de forma cruzada entre los beneficiarios.

Los artículos del Reglamento Notarial que cita el Registrador en su calificación resultan irrelevantes para el presente caso. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria solo habilita al Registrador para denegar la inscripción si hubiera defectos “en las formas extrínsecas” del documento presentado. Evidentemente aquí no se trata de eso, sino, bajo el pretexto de analizar las formas extrínsecas, entrar en el contenido de la escritura, extendiendo ilegalmente sus competencias más allá de las que legalmente tiene, y además de forma totalmente desproporcionada en su concepto, pues se pretende elevar un error material nimio en nada menos que defecto en las formas extrínsecas de la escritura.

En contra de lo que cree este Registrador, la función registral no consiste en una segunda instancia o instancia de revisión de los documentos notariales. En efecto, la función calificadora solo consiste en realizar las inscripciones solicitadas por los interesados (normalmente en base a un documento notarial) o denegarlas, si a la inscripción se opone algún obstáculo legal o las inscripciones precedentes o defectos en las formas extrínsecas del documento.

Es evidente que el error padecido, de ínfima trascendencia, como se ha argumentado, no puede ser obstáculo para la inscripción de la compraventa, habida cuenta de que no se trata de un defecto de las formas extrínsecas de la escritura y no es función que el ordenamiento atribuya al cargo de Registrador de la Propiedad la de examinar si los notarios cometen o no errores en las escrituras y la gravedad que estos errores puedan tener en el desempeño de su trabajo, cuestión para la cual ya hay

órganos que tienen atribuida exclusivamente esa competencia, entre los cuales no se encuentra precisamente el Cuerpo de Registradores de la Propiedad y Mercantiles».

#### IV

El registrador de la propiedad suscribió informe el 18 de diciembre de 2019 y elevó el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 10, 18, 21, 22 y 254 de la Ley Hipotecaria; 1, 17, 17 bis, 23, 24 y 47 de la Ley del Notariado; 6 y 7 de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal; 153 y 177 del Reglamento Notarial; 51.7.<sup>a</sup> 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, 11 de marzo de 2013, 2 de septiembre de 2016 y 4 de septiembre de 2017.

1. Se discute en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa en el que el registrador señala como único defecto que es objeto de recurso que no se identifican correctamente todos los medios empleados por las partes, concretamente:

– En la estipulación c), apartado b) («forma y medio de pago») del precedente documento, se hace constar que se satisface el precio de venta, entre otros, con los siguientes cheques bancarios:

- 34.089,68 euros mediante cheque bancario nominativo a nombre de don B. G. L. número (...)–4, emitido por «Deutsche Bank», y
- 34.089,69 euros, mediante cheque bancario nominativo a nombre de doña E. I. H. número (...)–5, emitido por «Deutsche Bank», cuya copia exacta se protocoliza.

– Del cotejo de dichas copias, resulta que:

• El citado cheque de 34.089,68 euros, es a favor de doña E. I. H. y tiene el número (...)–5 y no a favor de don B. G. L. y número (...)–4, como consta erróneamente en el precedente documento,

• Y, el citado cheque de 34.089,69 euros, es a favor de don B. G. L. y tiene el número (...)–4, y no a favor de E. I. H. número (...)–5, como consta erróneamente en el precedente documento.

2. La acreditación de los medios de pago.

Dispone el artículo 254 de la Ley Hipotecaria: «1. Ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieron por las leyes, si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir. 2. No se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de títulos relativos a actos o contratos por los que se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, o a cualesquiera otros con trascendencia tributaria, cuando no consten en aquellos todos los números de identificación fiscal de los comparecientes y, en su caso, de las personas o entidades en cuya representación actúen. 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. El Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, sin que se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración, del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo».

Por su parte el artículo 24.4 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».

Como ya señalara la Resolución de 18 de mayo de 2007 el control notarial y registral de los medios de pago se extiende según la dicción legal a los casos de actos o contratos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales y exista una contraprestación en dinero o signo que lo represente.

La cuestión relativa a la constancia de los medios de pago 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 11 de la Ley Hipotecaria establece que «en la inscripción de los contratos en que haya mediado precio o entrega de metálico, se hará constar el que resulte del título, así como la forma en que se hubiese hecho o convenido el pago, debiendo acreditarse los medios de pago utilizados, en la forma establecida en los artículos 21, 254 y 255 de esta Ley».

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 sólo 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».

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).

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

2) 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) 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) 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».

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.

3. Como así lo ha reconocido el notario en su recurso, existe en el presente caso una contradicción entre los cheques testimoniados y las manifestaciones de los comparecientes en la escritura. No obstante, dicho error es de escasa entidad, claramente constatable de que ha de prevalecer el contenido del cheque testimoniado, sobre lo manifestado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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, 4 de marzo de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.