

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**13421** *Resolución de 27 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de San Agustín del Guadalix a inscribir una escritura de liquidación de sociedad conyugal.*

En el recurso interpuesto por don Germán María de León Pina, notario de San Agustín del Guadalix, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de San Agustín del Guadalix, doña Dulce María Calvo González-Vallinas, a inscribir una escritura de liquidación de sociedad conyugal.

#### Hechos

##### I

En escritura otorgada el día 30 de marzo de 2021 ante el notario de San Agustín del Guadalix, don Germán María de León Pina, con el número 632 de protocolo, doña M. D. C. B. A. y don A. J. M. R. liquidaron la sociedad de gananciales que rigió su matrimonio, adjudicándose a la primera la finca registral número 4.087 del término municipal de San Agustín del Guadalix. En esta escritura, don A. J. M. R. reconoció adeudar un total de 16.579,92 euros a doña M. D. C. B. A., de los cuales 3.789,42 euros procedían del pago que la adjudicataria había realizado a la entidad de crédito acreedora por el préstamo garantizado con hipoteca que gravaba la finca, y cuyo pago hubiera correspondido realizar a don A. J. M. R.

Habiéndose calificado negativamente el título, en acta de manifestaciones autorizada el día 29 de diciembre de 2021 por el citado notario de San Agustín de Guadalix, con el número 2.772 de protocolo, y otorgada por la adjudicataria de la finca, ésta manifestaba que de la deuda (total) reconocida en la escritura de liquidación, la cantidad de 12.790,50 euros «tiene su origen en las relaciones económicas entre cónyuges, es decir, tiene su causa en la propia institución del matrimonio que conlleva una red dinámica de relaciones personales y patrimoniales entre los propios cónyuges, la cual ni este Notario ni la Sra. Registradora tenemos ni el deber ni el derecho de investigar, perteneciendo ese flujo caleidoscópico de la red matrimonial a su propia intimidad, careciendo de trascendencia notarial y de trascendencia registral (...)».

Por último, en escritura autorizada por el mismo notario el día 19 de enero de 2022, con el número 75 de protocolo, don A. J. M. R. ratificó el acta de manifestaciones.

##### II

Presentados dichos títulos en el Registro de la Propiedad de San Agustín del Guadalix, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación registral.

Antecedentes de hecho:

Primero: Se presenta nuevamente el once de abril de dos mil veintidós copia autorizada de la escritura otorgada ante el Notario de San Agustín del Guadalix, don Germán María León y Pina el día treinta de marzo del año dos mil veintiuno, número de protocolo 632/2021 por la que por la que, doña M. D. C. B. y don A. J. M. R., liquidan la sociedad conyugal, y se adjudica a doña M. D. C. B. la finca número 4087 del término municipal de San Agustín del Guadalix; y en unión también de un Acta de

Manifestaciones autorizada el día veintinueve de diciembre de dos mil veintiuno por el nombrado Notario de San Agustín del Guadalix, don Germán María León y Pina, número de protocolo 2772/2021 y escritura de ratificación autorizada por el mismo Notario el día 19 de enero de 2022 con el número 75 de protocolo y certificado del Registro Civil.

Segundo: Don A. J. M. R. y doña M. D. C. B. son titulares con carácter ganancial del pleno dominio de la finca según la inscripción 11.<sup>a</sup> de la citada finca.

Por la escritura objeto de calificación, liquidan la sociedad conyugal manifestando estar actualmente divorciados, lo que acreditan con el certificado del Registro Civil Central antes mencionado.

Tercero: Se hace constar que don A. J. M. R. reconoce una deuda a favor de su ex esposa, doña M. D. C. B. A continuación, liquidan la sociedad de gananciales, correspondiendo a cada uno la mitad del valor del bien; el bien inventariado se adjudica a doña M. D. quien compensa a Don A. J. con la entrega de un importe tras descontar a su participación en la sociedad de gananciales, la deuda que se ha indicado anteriormente. El título fue objeto de calificación negativa en dos ocasiones anteriores porque falta indicar el origen de la deuda y los medios de pago, en su caso. En el acta de manifestaciones, se hace constar que parte de la deuda tiene su origen en un pago hecho por ella por cuenta de su ex esposo mediante abono en la cuenta de la hipoteca, pero en cuanto a la cantidad de doce mil setecientos noventa euros con cincuenta céntimos, únicamente se hace constar que deriva «de la propia institución del matrimonio que conlleva una red dinámica de relaciones personales y patrimoniales entre los propios cónyuges». Por lo tanto, falta identificar el origen de esta deuda y los medios de pago, en su caso.

Cuarto: En el día de la fecha el documento reseñado ha sido calificado por la Registradora que suscribe, basándose en los siguientes

#### Fundamentos jurídicos:

Primero. La calificación citada ha sido realizada al amparo de los artículos 18, 66 y 328 LH. Conforme a los artículos 18 LH y 98 RH, 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” y a “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”.

Segundo. De la misma resultan los siguientes defectos:

1) No consta el origen de la deuda que don A. J. reconoce tener a favor de doña M. D. ni se han identificado los medios de pago en su caso.

No se ha expresado la causa u origen de la deuda que se reconoce en la escritura previamente a la liquidación de la sociedad de gananciales.

En caso de que hubiera mediado entrega de dinero en el origen de la deuda, será necesario la identificación de los medios o instrumentos de pago a través de los cuales el deudor recibió de la acreedora el dinero que generó la deuda.

Como señaló la RDGRN de 18 de mayo de 2007 “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”.

El artículo 7 de la Ley de Medidas para la Prevención del Fraude Fiscal, Ley 36/2006, de 29 de noviembre, introdujo un 2.º 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, de 28 de mayo de 1862”.

El párrafo 3.º 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”.

Documentándose en el título 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 debidamente 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. Dado que se realiza un pago inferior, por el neto, disminuyendo de la mitad de gananciales el importe de la deuda, por razón del reconocimiento de deuda, debe acreditarse el origen de la deuda e identificarse, en su caso, los medios de pago de ésta.

De las RRDGRN de 11 de marzo de 2013, de 9 de diciembre de 2014, de 2 de septiembre de 2016 y de 19 de mayo de 2017, entre otras, resulta la exigencia de identificación de los medios de pago se extiende a los reconocimientos de deuda; es decir, hay que identificar los medios o instrumentos a través de los cuales el deudor recibió el dinero que generó la deuda. Dicha identificación no es necesaria en los casos en que en el origen de la deuda no ha mediado dinero. En el caso que nos ocupa, y dado que no se ha indicado el origen de la deuda que don A. J. tiene contraída con la doña M. D., habrá de indicarse, en primer lugar, si medió entrega de dinero en el origen de la deuda; y, si así fuera, a continuación habrá que identificar los medios o instrumentos de pago a través de los cuales el deudor recibió del acreedor el dinero que generó la deuda.

Igualmente la Resolución de 2 de septiembre de 2016, confirma el criterio de la anterior reiterando que “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”.

Como declara tajantemente la Resolución de 17 de enero de 2020, de la Dirección General de los Registros y del Notariado: “A la liquidación de la sociedad conyugal con existencia de contraprestación en dinero o signo que lo represente, le es de aplicación la referida ley sobre medios de pagos”.

Es defecto subsanable (artículos 6.2, 1156, 1344 y siguientes del Código Civil; artículos 1, 3, 9, 10, 11, 18, 21, 22 y 254 Ley Hipotecaria; artículos 1, 17, 17 bis, 23, 24 y 47 de la Ley del Notariado; Artículos sexto y séptimo Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal; Artículos 143, 145 y 177 Reglamento Notarial; Artículos 51.7.º, 219.1 Reglamento Hipotecario; Orden EHA/1439/2006, de 3 de mayo, reguladora de la declaración de movimientos de medios de pago en el ámbito de la prevención del blanqueo de capitales; e Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de noviembre de 2006, Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de enero de 1999, de 18 de mayo de 2007, de 9 de julio de 2009, de 11 de marzo de 2013, de 2 de septiembre de 2016, de 19 de mayo de 2017, de 12 de abril de 2018, de 16 de octubre de 2019, entre otras).

Parte dispositiva:

Vistos los artículos citados y demás de aplicación, la Registradora calificante acuerda:

- 1.º suspender la inscripción del título calificado por el defecto indicado.
- 2.º Proceder a la práctica de las notificaciones previstas en el art.322 de la Ley Hipotecaria.
- 3.º Hacer constar en el Libro Diario la prórroga del asiento de presentación de este documento conforme al art. 323 de la citada Ley.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el plazo de vigencia del asiento de presentación se prorrogará por un plazo de sesenta días a contar desde que se reciba la última de las comunicaciones que se han de practicar de esta calificación.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

San Agustín del Guadalix, a cuatro de mayo del año dos mil veintidós. El registrador, Dulce Calvo González-Vallinas.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don Germán María de León Pina, notario de San Agustín del Guadalix, interpuso recurso el día 9 de mayo de 2022 mediante escrito en el que alegaba los siguientes fundamentos jurídicos:

«Primero. En cuanto al origen de la deuda, olvida la señora registradora de que nuestro Ordenamiento Jurídico admite como negocio atípico el reconocimiento de deuda, y citamos las sentencias del Tribunal Supremo de 08-03-1956 y 18-09-2006. La jurisprudencia lo configura como un negocio abstracto, no en el sentido de que no tenga causa, sino de que no es necesario expresar la causa, por lo que se produce una abstracción procesal que invierte la carga de la prueba. Por tanto no es necesario expresar en la escritura el origen de la deuda.

Segundo. En cuanto a la falta de expresión de la causa de la deuda que se reconoce, según la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16-04-2003, no debe expresarse en el título la causa del crédito, y ello escapa de la calificación registral. Es por ello que el Artículo 1277 del Código civil presume la existencia y licitud de la causa con carácter *ius tantum*. Por consiguiente la registradora está extralimitándose en sus funciones.

Tercero. Respecto a la identificación de los medios de pago a través de los cuales el deudor recibió de la acreedora el dinero que generó la deuda, diremos que en el acta de manifestaciones que aclara el título de liquidación de gananciales se deja claro que la cantidad de 12.790,50 euros tiene su origen en las relaciones económicas entre cónyuges, en la propia institución del matrimonio, pues como escribe el profesor L. V., no hay matrimonio sin patrimonio, luego no hay matrimonio sin régimen económico matrimonial. El matrimonio conlleva una red dinámica de relaciones personales y patrimoniales entre los propios cónyuges, un flujo de relaciones que generan créditos y deudas inter-cónyuges, que resulta por su propia quiddidad [sic] de muy difícil o imposible justificación, pudiendo suponer o no desplazamientos patrimoniales, pudiendo obedecer a la realización de pagos a cuenta de los patrimonios privativos o ganancial de los cónyuges, pudiendo tener su origen en prestaciones o servicios, por lo que la señora registradora ni puede ni debe suponer que el deudor recibió de la acreedora el dinero que generó la deuda, y como adelantamos en el fundamento anterior la causa del crédito no debe expresarse en el título, según asevera el superior centro directivo.

Cuarto. La escritura de referencia contiene un pago que en parte es por compensación, lo que está permitido en los artículos 1195 y siguientes del Código Civil, y en tal caso no hay que acreditar el instrumento de pago por la propia naturaleza de la compensación, ni tampoco la existencia de las deudas compensadas, siendo suficiente

que la reconozcan los otorgantes, ni la identificación de los instrumentos de pago de aquellas, que no son objeto de creación en el presente documento. Igualmente el título contiene un pago de 75.766,64 euros, el cual ha quedado acreditado mediante la fotocopia del correspondiente cheque librado. Por ende el notario autorizante ha cumplido rigurosamente los preceptos legales relativos a la acreditación e identificación de los medios de pago, lo cual la señora registradora no entiende, porque en su nota de calificación confunde conceptos materiales y formales. Por supuesto, que como señala la propia registradora, según la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de enero de 2020, a la liquidación de la sociedad conyugal le es de aplicación la legislación vigente sobre medios de pago, y esto como dice la señora registradora resulta tajante, pero una cosa es ser tajante y otra muy diferente ser dogmática. Se puede ser tajante y al mismo tiempo aporético.»

## IV

La registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General el día 10 de mayo de 2022.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 6.2, 1156, 1277, 1396 y 1403 del Código Civil; 10, 11, 21 y 254 de la Ley Hipotecaria; 1, 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; 143, 145 y 177 del Reglamento Notarial; 51.7.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario; la Orden EHA/1439/2006, de 3 de mayo, reguladora de la declaración de movimientos de medios de pago en el ámbito de la prevención del blanqueo de capitales; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 207/1999, de 11 de noviembre; la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de noviembre de 2006, relativa a la identificación y constancia de los medios de pago 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, 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, 16 de abril y 27 de mayo de 2003 y las citadas en su «Vistos», 23 y 26 de septiembre de 2005, 14, 20 y 28 de febrero y 18 mayo de 2007, 28 de febrero, 5, 7 y 18 de marzo, 5, 6 y 26 de mayo, 22 de octubre y 1 de diciembre de 2008, 12 de marzo, 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, 14 de junio y 2 y 6 de julio de 2011, 10 de julio de 2012, 11 de marzo y 22 de noviembre de 2013, 16 de octubre y 9 de diciembre de 2014, 22 de julio y 2 de septiembre de 2016, 19 de mayo de 2017, 4 de octubre de 2018, 25 de julio de 2019 y 17 de enero de 2020.

1. Mediante la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso se formaliza la liquidación de la sociedad de gananciales que rigió el matrimonio de los otorgantes, adjudicándose a la esposa determinada finca del término municipal de San Agustín del Guadalix, previo reconocimiento por el esposo de una deuda por 16.579,92 euros, de la cual la cantidad de 3.789,42 euros procedía del pago que la adjudicataria había realizado a la entidad de crédito acreedora del préstamo garantizado con hipoteca que gravaba la finca –pago que correspondía realizar a dicho señor–; y, como se manifiesta en acta notarial que se reseña, la deuda por los restantes 12.790,50 euros «tiene su origen en las relaciones económicas entre cónyuges, es decir, tiene su causa en la propia institución del matrimonio que conlleva una red dinámica de relaciones personales y patrimoniales entre los propios cónyuges, la cual ni este Notario ni la Sra. Registradora tenemos ni el deber ni el derecho de investigar, perteneciendo ese flujo caleidoscópico de la red matrimonial a su propia intimidad, careciendo de trascendencia notarial y de trascendencia registral (...)».

La registradora suspende la inscripción porque, a su juicio, existen dos defectos: a) no se ha expresado la causa u origen de la deuda que se reconoce en la escritura previamente a la liquidación de la sociedad de gananciales, y b) en caso de que hubiera mediado entrega de dinero en el origen de la deuda, será necesaria la identificación de los medios o instrumentos de pago a través de los cuales el deudor recibió de la acreedora el dinero que generó la deuda.

El notario autorizante de la escritura alega: a) en cuanto al origen de la deuda, que el ordenamiento jurídico admite como negocio atípico el reconocimiento de deuda, negocio abstracto, no en el sentido de que no tenga causa, sino de que no es necesario expresar la causa, por lo que se produce una abstracción procesal que invierte la carga de la prueba; y, por ello, no es necesario expresar en la escritura el origen de la deuda; b) en cuanto a la falta de expresión de la causa de la deuda que se reconoce, que, según la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de abril de 2003, no debe expresarse en el título la causa del crédito, y ello escapa de la calificación registral, por lo que el artículo 1277 del Código Civil presume la existencia y licitud de la causa con carácter *iuris tantum*, y c) respecto de la identificación de los medios de pago a través de los cuales el deudor recibió de la acreedora el dinero que generó la deuda, que en el acta de manifestaciones que aclara el título de liquidación de gananciales se deja claro que tiene su origen en las relaciones económicas entre cónyuges, en la propia institución del matrimonio, que conlleva una red dinámica de relaciones personales y patrimoniales entre los propios cónyuges, un flujo de relaciones que generan créditos y deudas íter-cónyuges, que resulta de muy difícil o imposible justificación, pudiendo suponer o no desplazamientos patrimoniales, pudiendo obedecer a la realización de pagos a cuenta de los patrimonios privativos o ganancial de los cónyuges, o pudiendo tener su origen en prestaciones o servicios.

2. Por la liquidación de gananciales, una vez disuelto dicho régimen económico-matrimonial, se divide el patrimonio común y se reparte entre los cónyuges o, en caso de fallecimiento de uno de ellos, entre sus descendientes y el cónyuge supérstite.

El acto de liquidación del patrimonio ganancial se compone de una serie de operaciones, como son la formación de un inventario de los bienes y deudas de la sociedad, su avalúo, el pago de las deudas pendientes, la división del patrimonio y la adjudicación de los bienes gananciales. Así, indica claramente el artículo 1396 del Código Civil que la primera operación para liquidar la sociedad de gananciales consiste en llevar a cabo el inventario, tanto de los bienes y derechos de carácter ganancial cuanto de las obligaciones y deudas que pesan sobre la sociedad de gananciales: «Disuelta la sociedad se procederá a su liquidación, que comenzará por un inventario del activo y pasivo de la sociedad».

Una vez concluida la fase de inventario, ha de procederse a la satisfacción de las deudas existentes a cargo de la comunidad, para llegar, tras la correspondiente deducción, al haber de la sociedad, es decir, al remanente de bienes y derechos susceptibles de división y adjudicación entre los cónyuges o sus respectivos herederos. A tal operación se le denomina liquidación, y, según el Código Civil, primero habrán de ser satisfechas las deudas de la sociedad por derechos de terceros (los acreedores de la sociedad de gananciales); después, los reembolsos o reintegros a que tengan derecho cada uno de los cónyuges frente a la masa ganancial.

Por tanto, una vez satisfechas las deudas propiamente dichas de la sociedad de gananciales, se atenderá a las relaciones existentes entre el patrimonio consorcial o común y las masas privativas de cada uno de los cónyuges. En tal sentido, dispone el artículo 1403 que «pagadas las deudas y cargas de la sociedad, se abonarán las indemnizaciones y reintegros debidos a cada cónyuge hasta donde alcance el caudal inventariado, haciendo las compensaciones que correspondan cuando el cónyuge sea deudor de la sociedad».

En el presente caso, considerando la dinámica de las operaciones liquidatorias de la sociedad de gananciales y las manifestaciones consignadas en acta respecto de la deuda reconocida [«tiene su origen en las relaciones económicas entre cónyuges, es

decir, tiene su causa en la propia institución del matrimonio que conlleva una red dinámica de relaciones personales y patrimoniales entre los propios cónyuges (...) perteneciendo ese flujo caleidoscópico de la red matrimonial a su propia intimidad (...)», no cabe sostener esa falta de causa que se expresa en la calificación registral como defecto, pues no parece muy acorde con el respeto a la intimidad y a la privacidad exigir un detalle exhaustivo de para qué se empleó el importe recibido y ahora reconocido como adeudado. Además, si con carácter general el artículo 1277 del Código Civil presume la existencia y licitud de la causa con carácter *iuris tantum*, en este supuesto esa presunción adquiere aún más fuerza al estar incardinada en operaciones de liquidación de la sociedad conyugal, en uno de cuyos pasos, por disposición legal, pagadas las deudas y cargas de la sociedad, se abonarán las indemnizaciones y reintegros debidos a cada cónyuge hasta donde alcance el caudal inventariado, haciendo las compensaciones que correspondan.

Pretender que se especifique, hasta el mínimo detalle, por qué uno de los cónyuges resulta deudor del otro, algo que puede obedecer a las más variadas causas derivadas de la propia convivencia matrimonial (debe recordarse que la causa se presume lícita, y en este caso es indudable que no es gratuita, sino que obliga a restituir), llevaría a invadir la esfera de privacidad e intimidad de los ciudadanos. Por ello, el defecto relativo a la falta de expresión de causa debe decaer y ser revocado.

3. Por lo que se refiere al defecto relativo a la identificación de los medios de pago, debe tenerse en cuenta las afirmaciones de este Centro Directivo en Resolución de 17 de enero de 2020:

«(...) 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, incorporó elementos muy distintos e introdujo reformas en la legislación hipotecaria y notarial con el objetivo fundamental de que la respectiva actuación de los notarios y registradores contribuya activamente en la prevención del fraude fiscal.

Así, el párrafo cuarto del 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». 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, 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, fue objeto de diversas modificaciones y finalmente, por el Real Decreto 1/2010, de 8 de enero. 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.

En cuanto a la constancia del precio en la inscripción, el artículo 11 de la Ley Hipotecaria en su redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo dice: «En la inscripción de los contratos en que haya mediado precio o entrega de metálico, se hará constar el que resulte del título, así como la forma en que se hubiese hecho o convenido el pago, debiendo acreditarse los medios de pago utilizados, en la forma establecida en los artículos 21, 254 y 255 de esta Ley. La expresión del aplazamiento del pago no surtirá efectos en perjuicio de tercero, a menos que se garantice aquél con hipoteca o se dé a la falta de pago el carácter de condición resolutoria explícita. En ambos casos, si el precio aplazado se refiere a la transmisión de dos o más fincas, se determinará el correspondiente a cada una de ellas. Lo dispuesto en el párrafo precedente se aplicará a las permutas o adjudicaciones en pago cuando una de las partes tuviere que abonar a la otra alguna diferencia en dinero o en especie».

De la dicción de estos preceptos 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.

(...) A la liquidación de la sociedad conyugal con existencia de contraprestación en dinero o signo que lo represente, le es de aplicación la referida ley sobre medios de pagos».

Ciertamente, en el caso a que se refiere la citada Resolución existía un pago que se afirmaba realizado y no se identificaba cómo se había satisfecho. Y respecto de la escritura objeto de este recurso la objeción expresada en la calificación alude a un pago anterior que es parte de la contraprestación en un negocio jurídico que provoca mutación jurídica real.

Como se ha indicado anteriormente, si bien no es exigible descender a detalles que podrían vulnerar la privacidad, debe expresarse cómo se realizó en su día ese movimiento de fondos o pago de dinero que motivó la deuda reconocida (cuantificado por lo demás de manera exacta). Y es que, como ha reiterado en varias ocasiones esta Dirección General, la exigencia de identificación de los medios de pago se extiende a los reconocimientos de deuda (vid., por todas, Resolución de 2 de septiembre de 2016); todo ello en aras a evitar un reconocimiento ficticio que imposibilite los controles derivados de normativas tan esenciales como la tributaria o la de prevención del blanqueo de capitales. Por tal razón, el defecto debe ser confirmado.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, únicamente respecto del primero de los defectos expresados en la calificación, y desestimar el respecto del segundo defecto, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 27 de julio de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.