

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 24790** *Resolución de 4 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 6 a inscribir una escritura de dación en pago.*

En el recurso interpuesto por don Esteban Cuyás Henche, notario de Terrassa, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Barcelona número 6, doña Ana María del Carmen Arias Romero, a inscribir una escritura de dación en pago.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 23 de diciembre de 2024 por el notario de Terrassa, don Esteban Cuyás Henche, con el número 3.463 de protocolo, complementada por acta autorizada por el mismo notario el día 1 de abril de 2025 con el número 982 de protocolo, la mercantil «Recoveco Inversiones, SL», reconoció adeudar a la mercantil «Algarafe, SL», entre otras sumas y en concepto de préstamo, la cantidad de 39.700 euros. Tras describirse las fincas registrales número 60.397 y 60.398 del Registro de la Propiedad de Barcelona número 6, constaba en la escritura lo siguiente: «II. Que Recoveco Inversiones SL, adeuda a Algarafe SL, entre otras sumas, en concepto de préstamo adeudado, la suma de treinta y nueve mil setecientos euros (39.700,00 €) conforme a la relación que me entregan y protocolizo. III. Esto expuesto, siendo intención de las partes cancelar parcialmente la deuda existente entre ellas, Otorgan: Primero. Recoveco Inversiones SL, debidamente representada, adjudica en pago a Algarafe SL, que igualmente representada, acepta el pleno dominio de las fincas descritas, en pago parcial de la deuda que la primera tiene con la segunda, valorándose dicha adjudicación en treinta y nueve mil setecientos euros (39.700,00 €), importe en que disminuye la deuda total, otorgándose carta de pago por el mismo».

Y en la reseñada acta complementaria de 1 de abril de 2025, el notario autorizante hizo constar: «III. Que la inscripción registral ha sido objetada por entender aplicable la normativa de los medios de pago que deriva de la ley 36/2006. IV. Que considero inadecuada dicha interpretación y por tanto la denegación de la inscripción registral solicitada, toda vez que: –La causa de la dación no es genérica, sino que es suficientemente específica, consecuencia de una serie de préstamos, cuyas fechas de concesión constan en la relación protocolizada, (Resolución de la D.G.R.N. de 2 de septiembre de 2016). –No es necesario aportar el documento o documentos acreditativos de los mismos préstamos, ya que no constituyen título inscribible, ni puede considerarse préstamos y posterior dación como un único negocio complejo (Resolución de la D.G.R.N. de 9 de diciembre de 2014). –La presunción de existencia y licitud de los préstamos viene establecida por el artículo 1277 del Código Civil, y la compensación de deudas no es un medio de pago sino una forma de extinción de las obligaciones y por tanto no se le puede aplicar la normativa que rigen aquéllos (Resolución de la D.G.R.N. de 28 de mayo de 2024). V.–Se solicita por tanto la constancia registral de la escritura referida en el expositivo primero y en caso de denegación, la calificación por Registrador sustituto, conforme al artículo 19.bis y 275 y Real Decreto 1039/2003 de 1 de agosto».

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos:

El documento objeto de la presente calificación, autorizado el día 23 de diciembre de 2024 por el Notario de Terrassa, Don Esteban Cuyas Henche, con el número 3.463 de su protocolo, fue presentado telemáticamente el día 23 de diciembre de 2024, según el asiento 2.564 del Diario 2024, habiéndose acreditado telemáticamente la presentación de autoliquidación del impuesto correspondiente el día 17 de enero de 2025.

Fundamentos de Derecho:

Vistos los artículos 1156 y 1170 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; 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. a 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, 4 de julio y 12 de diciembre de 2008, 6 de marzo y 16 de diciembre de 2009 y 9 de mayo y 13 de septiembre de 2013, 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, 28 de febrero y 27 de mayo de 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 y 18 y 22 de noviembre de 2013, 5 de febrero, 3, 6 y 9 de octubre y 9 de diciembre de 2014, 4 de febrero, 13 de julio, 7 de septiembre y 5 de octubre de 2015, 2 de septiembre de 2016, 19 de mayo de 2017 y 12 de abril de 2018.

Se presenta una escritura de dación en pago de dos fincas en compensación de la deuda que la sociedad cedente reconoce deber a la sociedad adquirente en concepto de préstamo, por cantidades entregadas con anterioridad al otorgamiento de la escritura.

Por tanto, el origen de la deuda es un préstamo de cantidades a la sociedad cedente por parte de la adquirente.

Como ha declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 11 de marzo de 2013, cuando la obligación preexistente es un contrato de préstamo, contrato en el que indudablemente debió producirse una entrega de dinero, el reconocimiento de deuda posterior no exime del deber de justificación de los medios de pago empleados en dicha entrega.

El reconocimiento de deuda en nuestro Derecho tiene carácter causal valor declarativo o recognoscitivo. La Dirección General, en Resoluciones de 11 de marzo de 2013 y 2 de septiembre de 2016, ya se ha pronunciado acerca de necesidad de acreditar los medios de pago en los supuestos de reconocimiento de deuda en que se invoque expresamente un préstamo previo, porque ese préstamo será su causa, excepto en el caso en que en dicho reconocimiento de deuda se hubiese pactado expresamente el efecto extintivo del préstamo u obligación primitiva, en cuyo caso tal indicación de los medios de pago no sería necesaria, a salvo supuestos especiales (cfr. Resolución de 19 de mayo de 2017).

Como ha señalado la Resolución de la Dirección General de 9 de diciembre de 2014 en un supuesto en que el origen de la deuda reconocida estaba en un préstamo que, a su vez, había sido posteriormente cedido, si bien no es exigible «la aportación de los documentos que recojan el préstamo, «ello no obsta para que siendo el préstamo la causa de la deuda que se reconoce y que provoca la posterior dación, deba evitarse un reconocimiento ficticio que imposibilite el control de un posible blanqueo, motivo por el cual debe acreditarse el efectivo desplazamiento patrimonial que constituye la deuda».

Es necesario, por tanto, que se identifiquen los medios de pago empleados por las partes en los términos exigidos por los artículos 24 de la Ley del Notariado, 254.4 de la Ley Hipotecaria y 177 del Reglamento Notarial.

En consecuencia, acuerdo suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación por la concurrencia del defecto anteriormente señalado, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria, pudiendo no obstante el interesado o el Notario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

De conformidad con lo establecido en los artículos 66 y 324 al 328 y siguientes de la Ley Hipotecaria, esta calificación podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ana María del Arias Romero registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 6 de Barcelona a día cinco de febrero del dos mil veinticinco».

Aportada el día 1 de abril de 2025 el acta notarial autorizada en la misma fecha, la documentación fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos:

El documento objeto de la presente calificación, autorizado el día 23 de diciembre de 2024 por el Notario de Terrassa, Don Esteban Cuyas Henche, con el número 3.463 de su protocolo, fue presentado telemáticamente el día 23 de diciembre de 2024, según el asiento 2.564 del Diario 2024, habiéndose acreditado telemáticamente la presentación de la autoliquidación del impuesto correspondiente el día 17 de enero de 2025.

Calificada negativamente el día 5 de febrero de 2025, fue aportada telemáticamente el día 1 de abril de 2025 acta complementaria autorizada por el mismo Notario, con el número 982 de su protocolo.

Fundamentos de Derecho:

Vistos los artículos 1156 y 1170 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; 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.^a 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, 4 de julio y 12 de diciembre de 2008, 6 de marzo y 16 de diciembre de 2009 y 9 de mayo y 13 de septiembre de 2013, 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, 28 de febrero y 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 y 18 y 22 de noviembre de 2013, 5 de febrero, 3, 6 y 9 de octubre y 9 de diciembre de 2014, 4 de febrero, 13 de julio, 7 de septiembre y 5 de octubre de 2015, 2 de septiembre de 2016, 19 de mayo de 2017 y 12 de abril de 2018.

En la anterior nota de calificación constaba lo siguiente:

"Se presenta una escritura de dación en pago de dos fincas en compensación de la deuda que la sociedad cedente reconoce deber a la sociedad adquirente en concepto de préstamo, por cantidades entregadas con anterioridad al otorgamiento de la escritura.

Por tanto, el origen de la deuda es un préstamo de cantidades a la sociedad cedente por parte de la adquirente.

Como ha declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 11 de marzo de 2013, cuando la obligación preexistente es un contrato de préstamo, contrato en el que indudablemente debió producirse una entrega de dinero, el reconocimiento de deuda posterior no exime del deber de justificación de los medios de pago empleados en dicha entrega.

El reconocimiento de deuda en nuestro Derecho tiene carácter causal y valor declarativo o recognoscitivo. La Dirección General, en Resoluciones de 11 de marzo de 2013 y 2 de septiembre de 2016, ya se ha pronunciado acerca de la necesidad de acreditar los medios de pago en los supuestos de reconocimiento de deuda en que se invoque expresamente un préstamo previo, porque ese préstamo será su causa, excepto en el caso en que en dicho reconocimiento de deuda se hubiese pactado expresamente el efecto extintivo del préstamo u obligación primitiva, en cuyo caso tal indicación de los medios de pago no sería necesaria, a salvo supuestos especiales (cfr. Resolución de 19 de mayo de 2017).

Como ha señalado la Resolución de la Dirección General de 9 de diciembre de 2014 en un supuesto en que el origen de la deuda reconocida estaba en un préstamo que, a su vez, habla sido posteriormente cedido, si bien no es exigible 'la aportación de los documentos que recojan el préstamo, «ello no obsta para que siendo el préstamo la causa de la deuda que se reconoce y que provoca la posterior dación, deba evitarse un reconocimiento ficticio que imposibilite el control de un posible blanqueo, motivo por el cual debe acreditarse el efectivo desplazamiento patrimonial que constituye la deuda».

Es necesario, por tanto, que se identifiquen los medios de pago empleados por las partes en los términos exigidos por los artículos 24 de la Ley del Notariado, 254.4 de la Ley Hipotecaria y 177 del Reglamento Notarial".

Aportada el acta complementaria en la que se formulan diversos razonamientos jurídicos, pero ningún hecho nuevo, se mantiene la calificación anterior.

En consecuencia, acuerdo suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación por la concurrencia del defecto anteriormente señalado, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria, pudiendo no obstante el interesado o el Notario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

De conformidad con lo establecido en los artículos 66 y 324 al 328 y siguientes de la Ley Hipotecaria, esta calificación podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ana María del Arias Romero registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 6 de Barcelona a día quince de abril del dos mil veinticinco».

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Sant Celoni, doña Paloma Torres Amate, quien emitió, el día 15 de mayo de 2025, la siguiente nota confirmando la de la registradora de la Propiedad de Barcelona numero 6:

«Hechos

El día 22 de abril de 2025, bajo número de entrada 1977/2025, se ha presentado en este Registro de la Propiedad de Sant Celoni Escritura de Dación en pago, autorizada el día 23/12/2024 por el Notario de Terrassa. D. Esteban Cuyás Henche, con el número 3463/2024 de protocolo, en relación a las fincas números 60397 y 60398 de Barcelona, a los efectos de Calificación sustitutoria.

Dicha escritura ha sido presentada junto con: Calificación negativa de fecha 5 de Febrero de 2025, de la Registradora del Registro de la Propiedad n.º 6 de Barcelona, D.^a Ana María del Carmen Arias Romero; Acta Complementaria, autorizada el día 01/04/2025 por el Notario de Terrassa, D. Esteban Cuyás Henche, con el número 982/2025 de protocolo y nueva Calificación negativa de fecha 15 de Abril de 2025, de la Registradora del Registro de la Propiedad n.º 6 de Barcelona D.^a Ana María del Carmen Arias Romero.

Se presenta una escritura de dación en pago de dos fincas en compensación de la deuda que la sociedad cedente reconoce deber a la sociedad adquirente en concepto de préstamo, por cantidades entregadas con anterioridad al otorgamiento de la escritura.

No se identifican los medios de pago de los contratos de préstamo que son la causa de la dación en pago de las fincas registrales.

Fundamentos de Derecho:

Es doctrina legal (Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de febrero de 2002) 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. Tal y como prevé la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de septiembre de 2016 la causa del reconocimiento de deuda ha de expresarse en la escritura y en la inscripción (artículo 51.10 del Reglamento Hipotecario), sin que sea posible la presunción de la causa a efectos registrales (RDGRN de 16 de enero de 2013). No se exige una expresión pormenorizada de la causa, siendo suficiente con la indicación de cuál es el contrato del que deriva la deuda.

Se pone de manifiesto que la Resolución de 12 de abril de 2018 siguiendo el criterio de las Resoluciones de 11 de marzo de 2013 y 2 de septiembre de 2016, señala que en los supuestos de reconocimiento de deuda en que se invoque expresamente un préstamo previo, es necesario acreditar los medios de pago, porque ese préstamo será su causa.

La 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, declara que la exigencia de identificar los medios de pago se aplica a los reconocimientos de deuda y a las liquidaciones de la sociedad conyugal en las que media contraprestación en dinero o signo que lo represente. La Registradora suspende la inscripción porque es necesario identificar los medios de pago utilizados en la entrega del dinero que origina el reconocimiento de deuda. La Dirección General confirma la calificación en cuanto a este defecto. Concluye que:

1. 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.
2. 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.
3. Igualmente resulta aplicable la exigencia de identificar los medios de pago en los reconocimientos de deuda, en los que se debe expresar cómo se realizó en su día el movimiento de fondos o pago de dinero que motivó la deuda reconocida, (por todas, R. de 2 de septiembre de 2016), evitando en la medida de lo posible reconocimientos ficticios.

Además se confirman los fundamentos expuestos en la Calificación negativa respecto a la que se solicita calificación sustitutoria:

Vistos los artículos 1156 y 1170 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; 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.^a 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, 4 de julio y 12 de diciembre de 2008, 6 de marzo y 16 de diciembre de 2009 y 9 de mayo y 13 de septiembre de 2013, 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, 28 de febrero y 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 y 18 y 22 de noviembre de 2013, 5 de febrero, 3, 6 y 9 de octubre y 9 de diciembre de 2014, 4 de febrero, 13 de julio, 7 de septiembre y 5 de octubre de 2015, 2 de septiembre de 2016, 19 de mayo de 2017 y 12 de abril de 2018.

Como ha declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 11 de marzo de 2013, cuando la obligación preexistente es un contrato de préstamo, contrato en el que indudablemente debió producirse una entrega de dinero, el reconocimiento de deuda posterior no exime del deber de justificación de los medios de pago empleados en dicha entrega.

El reconocimiento de deuda en nuestro Derecho tiene carácter causal y valor declarativo o recognoscitivo. La Dirección General, en Resoluciones de 11 de marzo de 2013 y 2 de septiembre de 2016, ya se ha pronunciado acerca de la necesidad de acreditar los medios de pago en los supuestos de reconocimiento de deuda en que se invoque expresamente un préstamo previo, porque ese préstamo será su causa, excepto en el caso en que en dicho reconocimiento de deuda se hubiese pactado expresamente el efecto extintivo del préstamo u obligación primitiva, en cuyo caso tal indicación de los medios de pago no sería necesaria, a salvo supuestos especiales (cfr. Resolución de 19 de mayo de 2017).

Como ha señalado la Resolución de la Dirección General de 9 de diciembre de 2014 en un supuesto en que el origen de la deuda reconocida estaba en un préstamo que, a su vez, habla sido posteriormente cedido, si bien no es exigible "la aportación de los documentos que recojan el préstamo, 'ello no obsta para que siendo el préstamo la causa de la deuda que se reconoce y que provoca la posterior dación, deba evitarse un reconocimiento ficticio que imposibilite el control de un posible blanqueo, motivo por el cual debe acreditarse el efectivo desplazamiento patrimonial que constituye la deuda'.

Es necesario, por tanto, que se identifiquen los medios de pago empleados por las partes en los términos exigidos por los artículos 24 de la Ley del Notariado. 254.4 de la Ley Hipotecaria y 177 del Reglamento Notarial".

En atención a los anteriores hechos y fundamentos de Derecho, D.^a Paloma Torres Amate, Registradora del Registro de la Propiedad de Sant Celoni, he resuelto:

Confirmar la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad de Barcelona 6, por la que se suspende la inscripción del precedente documento por el defecto subsanable arriba indicado.

El artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria señala que "5.^a Si el registrador sustituto calificara negativamente el título, devolverá éste al interesado a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, el cual deberá ceñirse a los defectos señalados por el registrador sustituido con los que el registrador sustituto hubiera manifestado su conformidad."

Y para que así conste la expido yo, Paloma Torres Amate, Registradora de Sant Celoni».

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don Esteban Cuyás Henche, notario de Terrassa, interpuso recurso el día 13 de junio de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«1. Hechos. Que mediante escritura por mi autorizada el 23 de diciembre de 2024 bajo el número 3463 de protocolo, la mercantil Recoveco Inversiones, SL (...) adjudicó y transmitió a la mercantil Algarafe S.L (...) dos plazas de aparcamiento que en dicha escritura se describen, inscritas en el Registro de la Propiedad número Seis de Barcelona, bajo los números 60397 y 60398, en pago parcial de la deuda existente de la primera frente a la segunda, resultante de una serie de préstamos verificados a partir de 2016, según resulta de la certificación protocolizada expedida por los administradores que literalmente "...se corresponde con los libros contables legalizados y cuentas anuales depositadas..." (...)»

2. Calificación registral. Que dicha escritura fue calificada con defectos subsanables por la titular del Registro de la Propiedad número 6 de Barcelona, sucintamente por considerar que era necesario identificar los medios de pago empleados por las partes, citando en apoyo de su tesis la resolución de 19 de mayo de 2017, pero obviando la parte de la misma en cuanto al carácter extintivo del préstamo en cuanto al valor de los bienes dados en pago, supuesto que la misma resolución excluye de la identificación de los medios de pago.

3. En consecuencia con lo anterior autoricé bajo mi fe un acta complementaria el uno de abril de 2025 (982 de protocolo) rebatiendo sus argumentos basándome en varias resoluciones de la Dirección General, la última de 28 de mayo de 2024, que favorecen la tesis de este recurrente (...)»

4. Ello no obstante dicha acta no fue tenida en cuenta por la Registradora de la Propiedad número seis de Barcelona por cuanto literalmente en su nota de calificación alega que en la misma "se formulan diversos razonamientos jurídicos pero ningún hecho nuevo, se mantiene la calificación", sin nueva argumentación, según nota de 15 de abril del presente año.

5. Calificación sustitutoria: Contra dicha calificación se solicitó en plazo calificación sustitutoria correspondiendo a la titular del Registro de la Propiedad de [sic] Sant Celoni, que reiterando los mismos argumentos que su compañera del Registro seis de Barcelona, ratificó en fecha 15 de mayo de 2025 la calificación denegatoria (...)»

3.[sic] Contra la calificación realizada por la Registradora titular del Registro de la Propiedad número 6 de Barcelona y de conformidad con el artículo 19 bis apartado 5 de la Ley Hipotecaria, el Notario recurrente está legitimado activamente, en cuanto que autorizante de la escritura, para la interposición del recurso conforme al artículo 325 b) de la Ley Hipotecaria.

El órgano competente para la resolución del recurso es la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 81–4 [sic] de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo común, interesa al recurrente se le dé traslado del informe del Registrador.

5. El recurso se interpone dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de la nota de calificación sustitutoria.

6. Fundamentos de Derecho.

6.1 La Registradora en su nota de calificación se apoya en principio en que en todo préstamo debe justificarse los medios de pago, al tener carácter causal y valor declarativo o recognoscitivo. Tal y como consta antes, en apoyo de su tesis cita la resolución de 19 de mayo de 2017 que expresamente excluye tal justificación si tuviere el reconocimiento de deuda efecto extintivo del préstamo u obligación primitiva, como es el caso.»

6.2 No se puede alegar que la causa de la dación sea inconcreta o genérica, sino que está suficientemente especificada, como está debidamente identificada por la certificación protocolizada, que reseña una serie de préstamos efectuados por el socio a la sociedad desde el 4 de marzo de 2016, con concreción de sus respectivas fechas de concesión, tal como lo entendió la resolución de la D.G.R.N. de 2 de septiembre de 2016, no siendo necesario aportar el documento o documentos acreditativos de los mismos préstamos, ya que no constituyen título inscribible, ni puede considerarse préstamos y posterior dación como un único negocio complejo. Así lo dicta la resolución de la D.G.R.N. de 9 de diciembre de 2014.

6.3 La presunción de existencia y licitud de los préstamos viene establecida por el artículo 1277 del Código Civil, y la compensación de deudas no es un medio de pago sino una forma de extinción de las obligaciones y por tanto no se le puede aplicar la normativa que rigen aquéllos, tal y como estable la resolución de la D.G.S.J.F.P. de 28 de mayo de 2024.

6.4 La razón de ser de la justificación de los medios de pago es prevenir frente a causas ilícitas o falsas, hecho que no es de este caso, si tenemos en cuenta que se trata de dos sociedades cuyas contabilidades ha sido debidamente publicitadas mediante su depósito en el Registro Mercantil.

6.5 A mayor abundamiento, apoya la tesis del recurrente el principio de que lo que se pueda obtener directamente no será necesario que se realice indirectamente. En concreto, si en vez de otorgarse la escritura de dación de pago, objeto de este recurso, se hubiera optado por aumentar el capital social mediante compensación del crédito de 39.700 euros, en base a un certificado similar al protocolizado, para posteriormente reducir el mismo capital en igual cuantía, adjudicando las plazas de aparcamiento al socio antiguo acreedor en pago de sus participaciones sociales, no hubiera habido lugar a este recurso y ello no puede calificarse como un supuesto de fraude de ley, siendo un caso propio del tráfico jurídico mercantil.

Es por ello por lo que solicito,

1. Que se admita el presente escrito con sus copias, se tenga por interpuesto recurso contra la calificación negativa de la Registradora de la Propiedad número 6 de Barcelona en relación con la escritura indicada y se dicte resolución admitiendo el recurso, revocando la nota de calificación emitida y se ordene la práctica de la inscripción en los términos íntegros contenidos en la escritura calificada, al no resultar de la calificación ningún otro defecto que impida la inscripción.
2. Que se tenga por domicilio (...)
3. Solicito, además, que la resolución se dicte en plazo, dada la posición del Tribunal Supremo que entiende que la resolución extemporánea en caso de recursos gubernativos contra calificaciones registrales es nula.»

V

La registradora de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1156 y 1170 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; 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.^a 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, 4 de julio y 12 de diciembre de 2008, 6 de marzo y 16 de diciembre de 2009 y 9 de mayo y 13 de septiembre de 2013; 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, 28 de febrero y 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 y 18 y 22 de noviembre de 2013, 5 de febrero, 3, 6 y 9 de octubre y 9 de diciembre de 2014, 4 de febrero, 13 de julio, 7 de septiembre y 5 de octubre de 2015, 2 de septiembre de 2016, 19 de mayo de 2017 y 12 de abril de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de junio de 2022 y 28 de mayo de 2024.

1. Son hechos relevantes para la resolución de este recurso los siguientes:

Mediante escritura autorizada por el notario recurrente el día 23 de diciembre de 2024, número 3.463 de protocolo, complementada por acta autorizada por el mismo notario el día 1 de abril de 2025, número 982 de protocolo, la mercantil «Recoveco Inversiones, SL», reconoció adeudar a la mercantil «Algarafe, SL», entre otras sumas y en concepto de préstamo, la cantidad 39.700 euros. Tras describirse las fincas registrales números 60.397 y 60.398 del Registro de la Propiedad de Barcelona número 6, consta en la escritura lo siguiente: «II.—Que Recoveco Inversiones SL, adeuda a Algarafe SL, entre otras sumas, en concepto de préstamo adeudado, la suma de treinta y nueve mil setecientos euros (39.700,00 €) conforme a la relación que me entregan y protocolizo. III.—Esto expuesto, siendo intención de las partes cancelar parcialmente la deuda existente entre ellas, Otorgan: Primero. Recoveco Inversiones SL, debidamente representada, adjudica en pago a Algarafe SL, que igualmente representada, acepta el pleno dominio de las fincas descritas, en pago parcial de la deuda que la primera tiene con la segunda, valorándose dicha adjudicación en treinta y nueve mil setecientos euros (39.700,00 €), importe en que disminuye la deuda total, otorgándose carta de pago por el mismo».

Y en la reseñada acta complementaria de 1 de abril de 2025, el notario autorizante hizo constar: «III. Que la inscripción registral ha sido objetada por entender aplicable la normativa de los medios de pago que deriva de la Ley 36/2006. IV. Que considero inadecuada dicha interpretación y por tanto la denegación de la inscripción registral solicitada, toda vez que: —La causa de la dación no es genérica, sino que es suficientemente específica, consecuencia de una serie de préstamos, cuyas fechas de concesión constan en la relación protocolizada, (Resolución de la D.G.R.N. de 2 de septiembre de 2016). —No es necesario aportar el documento o documentos acreditativos de los mismos préstamos, ya que no constituyen título inscribible, ni puede considerarse préstamos y posterior dación como un único negocio complejo (Resolución de la D.G.R.N. de 9 de diciembre de 2014). —La presunción de existencia y licitud de los préstamos viene establecida por el artículo 1277 del Código Civil, y la compensación de deudas no es un medio de pago sino una forma de extinción de las obligaciones y por tanto no se le puede aplicar la normativa que rigen aquéllos (Resolución de la D.G.R.N. de 28 de mayo de 2024). V. Se solicita por tanto la constancia registral de la escritura referida en el expositivo primero y en caso de denegación, la calificación por Registrador sustituto, conforme al artículo 19.bis y 275 y Real Decreto 1039/2003 de 1 de agosto».

La registradora de la Propiedad de Barcelona número 6, emitió dos calificaciones negativas (confirmadas por la sustitutoria), reiterándose en la segunda el contenido de la primera en estos términos: «“(...) una escritura de dación en pago de dos fincas en compensación de la deuda que la sociedad cedente reconoce deber a la sociedad adquirente en concepto de préstamo, por cantidades entregadas con anterioridad al otorgamiento de la escritura. Por tanto, el origen de la deuda es un préstamo de cantidades a la sociedad cedente por parte de la adquirente. Como ha declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 11 de marzo de 2013, cuando la obligación preexistente es un contrato de préstamo, contrato en el que indudablemente debió producirse una entrega de dinero, el reconocimiento de deuda posterior no exime del deber de justificación de los medios de pago empleados en dicha

entrega. El reconocimiento de deuda en nuestro Derecho tiene carácter causal y valor declarativo o recognoscitivo. La Dirección General, en Resoluciones de 11 de marzo de 2013 y 2 de septiembre de 2016, ya se ha pronunciado acerca de la necesidad de acreditar los medios de pago en los supuestos de reconocimiento de deuda en que se invoque expresamente un préstamo previo, porque ese préstamo será su causa, excepto en el caso en que en dicho reconocimiento de deuda se hubiese pactado expresamente el efecto extintivo del préstamo u obligación primitiva, en cuyo caso tal indicación de los medios de pago no sería necesaria, a salvo supuestos especiales (cfr. Resolución de 19 de mayo de 2017). Como ha señalado la Resolución de la Dirección General de 9 de diciembre de 2014 en un supuesto en que el origen de la deuda reconocida estaba en un préstamo que, a su vez, habla sido posteriormente cedido, si bien no es exigible «la aportación de los documentos que recojan el préstamo, 'ello no obsta para que siendo el préstamo la causa de la deuda que se reconoce y que provoca la posterior dación, deba evitarse un reconocimiento ficticio que imposibilite el control de un posible blanqueo, motivo por el cual debe acreditarse el efectivo desplazamiento patrimonial que constituye la deuda'. Es necesario, por tanto, que se identifiquen los medios de pago empleados por las partes en los términos exigidos por los artículos 24 de la Ley del Notariado, 254.4 de la Ley Hipotecaria y 177 del Reglamento Notarial". Aportada el acta complementaria en la que se formulan diversos razonamientos jurídicos, pero ningún hecho nuevo, se mantiene la calificación anterior».

Se recurren las calificaciones (confirmadas por la sustitutoria), siendo la segunda reiteración de la primeramente emitida, alegándose: «(...) 6.1.–La Registradora en su nota de calificación se apoya en principio en que en todo préstamo debe justificarse los medios de pago, al tener carácter causal y valor declarativo o recognoscitivo. Tal y como consta antes, en apoyo de su tesis cita la resolución de 19 de mayo de 2017 que expresamente excluye tal justificación si tuviere el reconocimiento de deuda efecto extintivo del préstamo u obligación primitiva, como es el caso.–6.2.–No se puede alegar que la causa de la dación sea inconcreta o genérica, sino que está suficientemente especificada, como está debidamente identificada por la certificación protocolizada, que reseña una serie de préstamos efectuados por el socio a la sociedad desde el 4 de marzo de 2016, con concreción de sus respectivas fechas de concesión, tal como lo entendió la resolución de la D.G.R.N. de 2 de septiembre de 2016, no siendo necesario aportar el documento o documentos acreditativos de los mismos préstamos, ya que no constituyen título inscribible, ni puede considerarse préstamos y posterior dación como un único negocio complejo. Así lo dicta la resolución de la D.G.R.N. de 9 de diciembre de 2014. 6.3.–La presunción de existencia y licitud de los préstamos viene establecida por el artículo 1277 del Código Civil, y la compensación de deudas no es un medio de pago sino una forma de extinción de las obligaciones y por tanto no se le puede aplicar la normativa que rigen aquéllos, tal y como estable la resolución de la D.G.S.J.F.P. de 28 de mayo de 2024. 6.4.–La razón de ser de la justificación de los medios de pago es prevenir frente a causas ilícitas o falsas, hecho que no es de este caso, si tenemos en cuenta que se trata de dos sociedades cuyas contabilidades ha sido debidamente publicitadas mediante su depósito en el Registro Mercantil. 6.5.–A mayor abundamiento, apoya la tesis del recurrente el principio de que lo que se pueda obtener directamente no será necesario que se realice indirectamente. En concreto, si en vez de otorgarse la escritura de dación de pago, objeto de este recurso, se hubiera optado por aumentar el capital social mediante compensación del crédito de 39.700 euros, en base a un certificado similar al protocolizado, para posteriormente reducir el mismo capital en igual cuantía, adjudicando las plazas de aparcamiento al socio antiguo acreedor en pago de sus participaciones sociales, no hubiera habido lugar a este recurso y ello no puede calificarse como un supuesto de fraude de ley, siendo un caso propio del tráfico jurídico mercantil».

2. Así las cosas, como ha señalado la jurisprudencia y la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 9 de diciembre de 2014 y 2 de septiembre de 2016), 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 de 2006, 16 de abril de 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 (STS 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 1973 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 1204 del Código Civil) ha de constar expresamente en la escritura de reconocimiento, según establece el artículo 1224 del Código Civil (vid. Sentencias de 28 de enero de 2002 y 16 de abril de 2008).

Todo ello enlaza, asimismo, con una clara doctrina legal (vid. Sentencia de 15 de febrero de 2002): 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 1277 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 1277 del Código Civil, pues resulta innecesaria.

Por último, al ser la dación en pago una transmisión con finalidad solutoria de deudas propias o ajena, la existencia y titularidad de aquellas deudas operará como causa de la transmisión y por tanto como elemento esencial del propio contrato traslativo (cfr. Resolución de 22 de noviembre de 2013).

3. Esta Dirección General ha venido destacando de forma reiterada el principio de consentimiento causal en las vertientes anteriormente señaladas, es decir, la necesaria existencia de una causa verdadera y lícita, y su necesaria 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. Numerosas 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. No obstante, y como ya se reconociera por esta Dirección General en su Resolución de 28 de febrero de 2003, no es preciso que se refleje pormenorizadamente todo el contrato que motiva el reconocimiento de deuda, sino que es suficiente que se haga la indicación de cuál es el contrato concreto del que deriva la deuda.

Expuesto lo anterior, el supuesto de hecho de este expediente y en lo atinente a este extremo, es similar 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 origina también una entrega de dinero, y sin que el reconocimiento de deuda posterior exima del deber de justificación de los medios de pago empleados en dicha entrega.

Estando, pues, expresada la causa de la deuda lo que ha de dilucidarse en este recurso es si, a la vista de las circunstancias del presente expediente, concurre o no causa de dispensa (o no aplicación) del requisito de la acreditación de los medios de pago empleados en la entrega del dinero –o movimiento de fondos– que eventualmente estuviera en el origen de la deuda; para ello resulta preciso analizar la normativa reguladora de esta exigencia y la interpretación que de la misma ha venido haciendo esta Dirección General.

4. Entrando ahora en el análisis del defecto relativo a la identificación de los medios de pago, deben tenerse en cuenta las afirmaciones de este Centro Directivo en su 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».

Ciertamente, en el caso de la citada Resolución existió un pago que se afirmaba realizado y no se identificaba cómo se había satisfecho; en la escritura objeto de este recurso, la objeción expresada en la nota alude a un pago anterior, que es parte de la contraprestación en un negocio jurídico que provoca mutación jurídico real. Ahora bien, y como también ha declarado este Centro Directivo, aunque 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 esta Dirección ha declarado reiteradamente, 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), a fin de evitar un reconocimiento ficticio que imposibilite los controles derivados de normativas, tan esenciales, como la tributaria o la de prevención del blanqueo de capitales.

5. En el caso del presente expediente la deuda reconocida cuyo pago parcial se instrumenta mediante la transmisión de las fincas, es –se dice– una parte de otras deudas. En concreto, la que motiva la presente, en concreto, procede de un préstamo (sin que proceda profundizar ahora en la naturaleza jurídica, real generalmente admitida, si bien matizada en la más reciente jurisprudencia), cuya identificación responde a las exigencias de la legislación hipotecaria y notarial antes reseñada y respecto de las que ninguna objeción de fondo opone la calificación objeto de la presente.

Y siendo evidente que el reconocimiento de deuda en nuestro Derecho tiene carácter causal y valor declarativo o recognoscitivo, sin perjuicio del denominado efecto constitutivo 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, salvo casos en que el reconocimiento venga acompañado de una novación propia o extintiva; ello no constituye argumento que neutralice la exigencia de la acreditación de los medios de pago. Exigencia, por consiguiente, también predictable en relación a los créditos o al préstamo mutuo; a este respecto, esta Dirección General, en Resoluciones de 11 de marzo de 2013 y 2 de septiembre de 2016, ya se pronunció sobre la necesidad de acreditar los medios de pago en los supuestos de reconocimiento de deuda en que se invoque expresamente un préstamo previo, porque ese préstamo será su causa; excepto en el caso en que en dicho reconocimiento de deuda se hubiese pactado expresamente el efecto extintivo del préstamo u obligación primitiva, en cuyo caso tal indicación de los medios de pago no sería necesaria, a salvo supuestos especiales (cfr. Resolución de 19 de mayo de 2017). Y lo mismo cabe afirmar en el caso de que la deuda reconocida tenga su origen en un crédito líquido, vencido y exigible, según antes se argumentó.

Como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 9 de diciembre de 2014, en un supuesto similar al presente en que el origen de la deuda reconocida estaba en un préstamo, si bien no es exigible «la aportación de los documentos que recojan el préstamo y su cesión y liquidación pues no constituyen el título inscribible, ni puede considerarse el préstamo y la posterior dación como un único negocio complejo que justifique la acreditación respecto al primero, de los mismos requisitos exigibles al segundo para su inscripción. En realidad es el reconocimiento de deuda el negocio jurídico objeto de inscripción», sin embargo sigue diciendo la Resolución que «ello no obsta para que siendo el préstamo la causa de la deuda que se reconoce y que provoca la posterior dación, deba evitarse un reconocimiento ficticio que imposibilite el control de un posible blanqueo, motivo por el cual debe acreditarse el efectivo desplazamiento patrimonial que constituye la deuda».

En la escritura cuya calificación ahora se recurre, no existe reseña alguna de los medios de pago en relación a la deuda inicial, por lo que en aplicación de los preceptos y doctrina antes expuesta debe mantenerse la calificación impugnada.

Por lo demás, no ha de olvidarse que la técnica del cierre registral aplicada por el artículo 254.3 de la Ley Hipotecaria, tras su reforma por la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, no responde a una valoración jurídica sustantiva sobre la nulidad, anulabilidad u otro tipo de ineficacia del negocio jurídico inscribible (en este caso la dación en pago de deuda), sino que, prescindiendo de su validez civil, constituye un instrumento de colaboración con la consecución de fines de interés público, en este caso la prevención del fraude fiscal en el ámbito inmobiliario. Como indica la Exposición de la Motivos de la citada ley «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». Y el destinatario de tal norma no es el registrador Mercantil, que no inscribe «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» que son los que, teniendo carácter oneroso y consistiendo su contraprestación en dinero o signo que lo represente, pueden dar lugar a dicho cierre, sino el registrador de la Propiedad (vid. artículo 1 de la Ley Hipotecaria), por lo que difícilmente la previa actuación del primero en relación con el despacho de la escritura de aumento de capital en que se formalizó la aportación del crédito, puede constituir impedimento para la aplicación del citado artículo 254.3 de la Ley Hipotecario por el segundo.

6. Finalmente, y en relación con la cita (en el recurso) de la Resolución de esta Dirección General de 28 de mayo de 2024, ésta en modo alguno es aplicable al caso, debiendo recordarse que entonces se trataba de una compraventa en la que –se indicó– que el precio «se ha hecho efectivo, en Reino Unido, el día 1 de febrero de 2024 mediante compensación de la deuda que ostentaban los compradores frente a la sociedad vendedora (...).»

En dicha Resolución se reiteró que 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), a fin –reiteramos nuevamente– de evitar un reconocimiento ficticio que imposibilite los controles derivados de normativas tan esenciales como la tributaria o la de prevención del blanqueo de capitales. Ahora bien, el supuesto de la Resolución 28 de mayo de 2024 se trataba de una compraventa en la que, por convenirse una compensación de crédito entre las partes, el precio ni se pagó al contado, ni se satisfizo en dinero ni signo que lo represente, ni se confesó recibido; sino que la obligación de pago se extinguía, posteriormente, mediante compensación de créditos.

Y como ya había afirmado con anterioridad este Centro Directivo (vid. Resolución de 20 de marzo de 2020), «la compensación no es un medio de pago sino una forma de extinción de las obligaciones (art. 1156 CC) y por tanto a la compensación no se le puede aplicar la normativa de los medios de pago»; si bien se exigió que el crédito que se compensa habría de ser identificado suficientemente, pero no con sin meras referencias genéricas, por ejemplo del estilo: «como consecuencia de relaciones mercantiles».

No cabe, por tanto, alegar paralelismo alguno entre este caso y el que motivo la citada Resolución de 2024 que cita el notario en su recurso, pues en el presente no se está ante una compensación convencional, sino ante otra forma de extinguir las obligaciones, la dación en pago. Y siendo un préstamo (entre otros) la causa de la deuda que se reconoce y provoca la –no se olvide– una ulterior dación solutoria parcial, debe evitarse un reconocimiento ficticio que imposibilite el control de un posible blanqueo; motivo por el cual ha de acreditarse el efectivo desplazamiento patrimonial que constituyó la deuda que aquí se extingue, siendo insuficiente la expresión, consignada

en la escritura y referida a la deuda a saldar: «conforme a la relación que me entregan y protocolizo».

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada.

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 septiembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez