

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

1521 *Resolución de 7 de octubre 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 Orgaz a inscribir una escritura de dación en pago.*

En el recurso interpuesto por doña G. H. G. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Orgaz, doña Esther Sánchez Velilla, a inscribir una escritura de dación en pago.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 14 de mayo de 2020 ante el notario de Orgaz, don Constantino Gómez Mont, con el número 496 de protocolo, el compareciente don T. C. L., manifestó adeudar a la también compareciente, doña G. H. G., la cantidad de 24.038 euros en concepto de préstamo que doña G. H. G. le había hecho para pagar diferentes deudas bancarias originadas por las costas y gastos causados en repetidos pleitos por el divorcio de don T. C. L. y otras deudas varias, adjudicando éste a doña G. H. G. una casa en término municipal de Sonseca, que se describía en la escritura, y reservándose sobre la misma el derecho de habitación vitalicio.

Dado que el valor del inmueble acordado de común acuerdo de las partes, y descontando el valor del derecho de habitación, se decía era el mismo que el importe del préstamo concedido por doña G. H. G., ésta manifestó darse por pagada.

Se incorporó a la escritura documento con una declaración suscrita por doña A. G. V. en calidad de apoderada de «Banco de Santander, S.A.», en la que «manifestaba» que, con fecha 8 de enero de 2020 se concedió un préstamo personal a los dos comparecientes, cuyo importe se destinó al pago de la deuda que don T. C. L. tenía con el banco (dos préstamos personales). Se expresaba, además, que se había incluido en el préstamo como titular a doña G. H. G., ya que debido a la edad del primero «la operación necesitaba de otros deudores».

II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad Orgaz, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Doña Esther Sánchez Velilla, registradora titular del Registro de la Propiedad de Orgaz, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, certifico que:

Se suspende la inscripción de la escritura otorgada en Orgaz, el 14/05/2020, ante el Notario Constantino Gómez Mont número 496/2020 de protocolo, presentada en este Registro por H. G. G., que ha motivado el asiento 971 del Diario 2025, por lo siguiente:

Hechos

En dicha escritura se expresa que «el compareciente don T. C. L., adeuda a la también compareciente doña G. H. la cantidad de 24038 euros en concepto de préstamo que dicha señora le ha hecho para pagar diferentes deudas bancarias originadas por las

costas y gastos causados en repetidos pleitos por el divorcio de don T. y otras deudas varias”.

Don T. adjudica a doña G. una casa en término municipal de Sonseca reseñada en la escritura, reservándose sobre la misma el derecho de habitación vitalicio. Dado que el valor del inmueble, acordado de común acuerdo de las partes y descontando el valor del derecho de habitación, es el mismo que el importe del préstamo concedido por doña G., la misma manifiesta darse por pagada.

Se incorpora a la escritura una manifestación expedida por A. G. V. en calidad de apoderada del Banco de Santander, sin acreditarlo, donde señala que con fecha 8 de noviembre de 2020 se concedió un préstamo personal a los dos comparecientes, cuyo importe se destina al pago de la deuda que don Tomás tiene con el Banco de Santander con el siguiente desglose:

- Cancelación de préstamo personal cuyo titular es don T.
- Cancelación de deuda pendiente de la tarjeta a nombre de don T.

Nada se dice en la escritura calificada sobre los medios de pago utilizados en el contrato de préstamo suscrito entre los comparecientes donde G. ocupa la posición de acreedor y T. la de deudor. Igualmente dicho contrato, causa de la dación en pago tampoco se incorpora.

La manifestación incorporada a la escritura de la apoderada del Banco de Santander se refiere a un préstamo del que no consta el importe concedido por el Banco, acreedor, a los comparecientes, deudores, es decir una relación jurídica distinta a la que sirve de causa a la dación en pago.

De conformidad con el artículo 18 LH y 98 y siguientes del RH, la Registradora que suscribe ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes:

Fundamentos de Derecho

1. Artículo 24 de la Ley del Notariado, en las escrituras relativas a actos o contratos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles se identificarán cuando la contraprestación consistiere en todo o en parte en dinero o signo que lo represente, los medios de pago empleados por las partes. A tal fin, deberá identificarse si el precio se recibió con anterioridad al 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. Artículo 177 RN se entenderán identificados los medios de pago si constan en la escritura, por soporte documental o por manifestación, los elementos esenciales de los mismos”.

2. Artículo 21.2 LH las escritura *[sic]* públicas relativas a actos o contratos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles cuando la contraprestación consistiere 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 por el artículo 24 de la ley del notariado.

3. R. DGSJFP 22 de noviembre 2013 y 2 de septiembre de 2016, cuando en el origen de la deuda medió entrega de dinero será necesario identificar los medios de pago a través de los cuales el deudor recibió del acreedor el dinero que generó la deuda.

3. *[sic]*.—R.DGSJFP 11 de marzo de 2013 cuando la obligación preexistente es un contrato de préstamo, 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.

4. R.DGSJFP 9 de diciembre de 2014 aunque el reconocimiento de deuda no es el negocio objeto de inscripción, ello no obsta para que siendo el préstamo la causa de la deuda que se reconoce y provoca la posterior dación, debe 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. Al ser la dación en pago una transmisión con finalidad solutoria de deudas propias o ajenas, la existencia y titularidad de aquellas deudas operará como causa de la transmisión y por tanto como elemento esencial del propio contrato traslativo.

5. R.DGSJFP 25 de abril de 2018. La finalidad de la ley 36/2006 de 29 de noviembre que reformó los artículos citados de la LN y LH responde al objetivo de que la actuación de los notarios y registradores contribuya activamente en la prevención del fraude fiscal, y a esa finalidad responde el cierre registral para los casos de falta de identificación en las operaciones inmobiliarias de carácter oneroso en que intervenga dinero o signo que lo represente.

Contra esta calificación (...)

Orgaz, a fecha de la firma Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Esther Sánchez Velilla registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Orgaz a día nueve de mayo del dos mil veinticinco.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad Toledo número 2, don Vicente Aroco Zaballos, quien confirmó, el día 30 de mayo de 2025, la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Orgaz.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña G. H. G. interpuso recurso el día 7 de julio de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Que, con fecha 12 de mayo de 2025, se me ha notificado de la calificación negativa de la titular del Registro de la Propiedad de Orgaz, en relación a la inscripción de la escritura de dación en pago de deuda, otorgada ante el Notario Don Constantino Gómez Mont, el día 14 de mayo de 2020, con número de protocolo 496, respecto de la finca registral siguiente:

Urbana: Vivienda (...)

Inscripción: Consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Orgaz, al tomo 1757, libro 272, folio 121, inscripción 6.^a

Que, habiendo promovido solicitud de calificación sustitutoria, cuyo resultado obtenido fue la confirmación de dicha calificación negativa previa, confirmación notificada con fecha 12 de junio de 2025, frente a la referida calificación negativa, al amparo de lo dispuesto en los artículos 324, ss. y concordantes de la Ley Hipotecaria y demás disposiciones que se citarán, interpongo recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, sirviendo de base al presente recurso gubernativo los siguientes

Motivos:

Primero. De la causa esgrimida por la titular del Registro de la Propiedad de Orgaz para emitir calificación negativa.

La calificación negativa emitida por la titular del Registro de la Propiedad de Orgaz se fundamenta en la ausencia probatoria de los medios de pago empleados en el préstamo suscrito por los comparecientes, y que no se incorpora el contrato causa de la dación en pago.

Entiende, además, la Sra. Sánchez Velilla, que la manifestación que esta parte acompaña con el objeto de acreditar, precisamente, los medios de pagos, no constituye tal acreditación, desvirtuando en su totalidad lo recogido en la misma.

Segundo. Respecto de la identificación de los medios de pago mediante la manifestación incorporada a la matriz de la escritura pública y la no incorporación del

contrato causa de la dación en pago/reconocimiento de deuda, pues dicha deuda ya queda sobradamente acreditada con la manifestación que constituye los medios de pago.

La obligación de identificación en las escrituras públicas de los medios de pago empleados en los actos o contratos por los que se declaren, transmitan, graves, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, viene impuesta por los artículos 21 LH y 24 LN.

Su desarrollo reglamentario viene determinado por el artículo 177 RN, indica que “a los efectos previstos en el párrafo anterior, se entenderán identificados los medios de pago si constan en la escritura, por soporte documental o manifestación, los elementos esenciales de los mismos. A estos efectos, si el medio de pago fuera cheque será suficiente que conste librados y librado, beneficiario, si es nominativo, fecha e importe; si se tratara de transferencia se entenderá suficientemente identificada, aunque no se aporten los códigos de las cuentas de cargo y abono, siempre que conste el ordenante, beneficiario, fecha, importe, entidad emisora V ordenante y receptora o beneficiaria.”

Así las cosas, para el caso que nos ocupa, se dio efectivo cumplimiento de dicho artículo, por cuanto se integró a la matriz de la escritura de dación en pago de deuda, en soporte documental, una manifestación emitida por D.^a A. G. V., en su calidad de apoderada del Banco Santander, S.A., sucursal Sonseca, en la cual se manifiesta conforme a lo requerido en el artículo 177 RN, es decir, dado que el pago que efectuó la hoy recurrente a D. T. C. L. se materializó a través de una transferencia, de dicha manifestación se extraen los siguientes datos:

- Ordenante contractual: G. H. G. y T. C. L.; ordenante real que viene haciéndose cargo en exclusiva de la amortización del préstamo: G. H. G. (como se desprende de la documental aportada a la solicitud de inscripción promovida por la hoy recurrente).
- Beneficiario: T. C. L.
- Cancelación de préstamo personal con el número (...) cuyo titular es, en exclusiva, D. T. C. L.
- Cancelación de deuda pendiente de la tarjeta número (...) cuyo titular es, en exclusiva, D. T. C. L.
- Fecha: 8 de enero de 2020.
- Entidad emisora/ordenante: Banco Santander S.A.
- Entidad receptora/beneficiaria: Banco Santander S.A.

Importe: siendo éste el único dato que no se desprende de la manifestación, por el contrario, si se encuentra debidamente expresado en la escritura de dación en pago de deuda, mediante la cual T. C. L. reconoce adeudar a la hoy recurrente, la cantidad de 24.038 €.

En el presente caso, D. T. C. L., además reconoce de manera expresa la cantidad que adeuda a la hoy recurrente, incorporando a la matriz de la escritura pública de dación en pago de deuda, la manifestación emitida por la propia entidad bancaria con la que se suscribe el préstamo, con los demás datos esenciales que han de manifestarse, conforme al artículo 177 RN, cantidad que en todo caso, el deudor recibió con anterioridad al otorgamiento de la escritura de dación en pago de deuda.

Por todo lo expuesto, se entiende cumplimentada la obligación de indicar los medios de pago. Además, la titular del Registro de la Propiedad de Orgaz suspende la inscripción, por no haber incorporado el contrato, causa de la dación en pago.

Pues si bien es cierto que goza de especial relevancia el reconocimiento de deuda cuando éste da lugar a una dación de bienes inmuebles –o muebles– en pago de la deuda reconocida, más cierto es que, la propia DGRN, en Res. 11 marzo 2013, 9 diciembre 2014, 2 septiembre 2016 y 19 mayo 2017 declara que en el reconocimiento de deuda lo esencial es identificar los medios o instrumentos a través de los cuales el deudor recibió el dinero que generó la deuda. Es decir, la escritura que se trata de inscribir es de dación en pago de deuda y, mediante dicha escritura T. C. L. reconoce de manera expresa que adeuda a la hoy recurrente la cantidad de 24.038 €.

Dicho reconocimiento de deuda, no se justifica únicamente mediante la asunción de la misma por parte del deudor, sino que, como se exige, se acredita que efectivamente el deudor T. C. L., recibió una cantidad de dinero con la cual saldó sendas deudas que él, de manera personal y exclusiva, mantenía con el Banco Santander, S.A., conforme se desprende de la manifestación anexada a la matriz de la escritura, la cual constituye la acreditación de los medios de pagos, resultando bastante y suficiente, por cuanto de la misma se desprende que el préstamo suscrito por parte de la hoy recurrente y el deudor, con la entidad financiera prestamista, dio lugar a la cancelación de diversas deudas anteriores del deudor T., resultando que, es la hoy recurrente quien se comprometió a amortizar mensualmente dicho préstamo, como así ha venido haciendo durante la vigencia del préstamo, afirmación acreditada con la documental acompañada a la solicitud de inscripción (documental conformada por el contrato de préstamo personal citado en la manifestación unida a la matriz), y que fácilmente puede ser objeto de ampliación remitiendo oficio a la entidad financiera Banco Santander, S.A.

Por todo ello, entiende la que suscribe la presente, que cuando la titular del Registro de la Propiedad de Orgaz califica negativamente la inscripción apoyándose en que “Nada se dice en la escritura calificada sobre los medios de pago utilizados en el contrato de préstamo suscrito entre los comparecientes donde Gloria ocupa la posición de acreedor y Tomás la de deudor” no se ajusta a derecho, en tanto en cuanto, los medios de pago han sido identificados en virtud de lo exigido mediante los artículos 24 LN y el artículo 21 LH, conforme a las pautas establecidas en el artículo 177 RN, pues se acompaña manifestación mediante la cual se acredita que la hoy recurrente G. H. G. adquiere un préstamo personal (en el cual, pese a responder como cotitular solidaria, viene siendo ella de manera única y exclusiva quien amortiza dicho préstamo) cuyo destino fue la cancelación de diversas deudas que T. C. L. mantenía con la entidad financiera Banco Santander, S.A.

Tampoco entiende esta parte que se ajuste a derecho el razonamiento esgrimido por la Sra. Esther Sánchez Velilla, calificando negativamente la inscripción registral porque “igualmente, dicho contrato, causa de la dación en pago tampoco se incorpora”. Y ello, dado que, mediante la manifestación integrada a la matriz de la escritura, no solo se acreditan los medios de pago, sino que también se acredita que el préstamo suscrito por la hoy recurrente fue destinado de manera única y exclusiva a la cancelación de deudas personales de T. C. L., extremo que el deudor, además, reconoce mediante la propia escritura de dación en pago de deuda y se acredita con la manifestación emitida por el Banco Santander, integrada a la matriz.

Fundamentos de derecho

I. Permite el recurso gubernativo el art. 324 LH, que establece que las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes.

II. Concorre legitimación en el compareciente, conforme a lo dispuesto en el artículo 325 a) LH, en su condición de personal natural a cuyo favor se hubiera de practicar la inscripción.

III. El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación, en particular, de la notificación de la calificación sustitutoria solicitada, y contempla los requisitos que a tal fin exige el artículo 326 LH, designándose a efectos de notificaciones el domicilio del compareciente que figura en el encabezamiento.

IV. Conforme a los fundamentos de derecho esgrimidos en la calificación negativa emitida por la Sra. Registradora de la Propiedad de Orgaz, hemos de estar a lo siguiente:

– Se entiende cumplido el artículo 24 LN, en tanto en cuanto, mediante la manifestación incorporada a la matriz de la escritura de dación en pago de deuda, se

han identificado los medios de pago empleados, es decir, la hoy recurrente solicito un préstamo personal en el cual ostenta la posición de cotitular solidaria, préstamo que se destinó en su totalidad a la cancelación de deudas del deudor, préstamo que queda debidamente identificado mediante la S.A. que es el banco prestamista, así como el banco acreedor de T., que canceló la deuda con la puesta a disposición del préstamo a la compareciente.

– Se entiende cumplido el artículo 177 RN puesto que los medios de pago constan por manifestación acompañada mediante soporte documental.

– Se entiende cumplido el artículo 21.2 LH dado que, conforme se ha dicho y acreditado, a la escritura se incorpora la manifestación que identifica el medio de pago empleado por las partes.

– Respecto a la Resolución DGSJFP de 22 de noviembre de 2013 y a la Resolución DGSJFP de 2 de septiembre de 2016, que establecen que, cuando el origen de la deuda (que deriva en dación en pago de deuda) medie entrega de dinero, habrá de identificar los medios de pago a través de los cuales el deudor recibió del acreedor el dinero que generó la deuda, en el caso que nos ocupa, se integró a la matriz de la escritura la manifestación emitida por la entidad financiera de la cual se deriva que, el préstamo adquirido con carácter solidario por la hoy recurrente fue destinado en exclusiva a cancelar deudas financieras del deudor T. C. L., quien, posteriormente a dicho acontecimiento, y dado que fue la compareciente quien se comprometió a amortizar el préstamo (y así ha hecho como se desprende de la documental aportada a la solicitud) dio, en pago de deuda, el inmueble en el que la compareciente ha instalado su vivienda habitual, y el cual le está resultando imposible inscribir en el Registro de la Propiedad.

– Respecto a la Resolución DGSJFP de 11 de marzo de 2013, insistimos que, mediante la acreditación de los medios de pago se acredita la entrega de dinero que dio lugar a la deuda que, a su vez, dio lugar a la dación en pago. Pues la entidad financiera manifiesta que dicho préstamo suscrito con carácter solidario por G. H. G., fue para cancelar las deudas de T. C. L., posicionándose así la hoy recurrente como deudora de la entidad financiera, lo que motivó la dación en pago por parte del deudor T. C. L.

– Respecto a la Resolución DGSJFP de 9 de diciembre de 2014, el efectivo emplazamiento de dinero ya ha resultado acreditado con la manifestación unida a la matriz, lo cual no resulta controvertido, ya que se ha acompañado, además contrato de préstamo financiero que acredita lo manifestado.

– Respecto a la Resolución DGSJFP de 25 de abril de 2018, la ausencia de fraude fiscal queda evidenciada desde el momento en que la hoy recurrente solicita un préstamo a la entidad financiera Banco Santander, S.A. cuyo destino es la cancelación de deuda ajena lo cual, motiva que, en lugar de T. C. L., haga frente al préstamo del que responde solidariamente (ya que no tiene liquidez), o devuelva dicha cantidad a G. H. G. pues, insistimos, carece de fondos y liquidez para tal fin, compensara dicha deuda con la dación en pago de una vivienda, reservándose a tales efectos el derecho habitacional. No existiendo fraude de Ley ni indicios de su existencia, más todo lo contrario, G. H. G., se ve obligada desde hace años a amortizar un préstamo cuya cuantía no disfrutó, fue otorgada de manera directa a T. C. L., en cuya virtud, éste dio en pago a aquella, el inmueble en el que ahora G. H. G. ha instalado su vivienda habitual.

En su virtud,

Al Registro de la Propiedad para ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública solicito: que, habiendo por presentado este escrito, con los documentos que se acompañan, se sirva admitir todo ello, teniendo por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación negativa de la Sra. Registradora de la Propiedad, en relación a la escritura de reconocimiento de deuda y dación en pago a la que se ha hecho referencia en el presente recurso, darle la tramitación correspondiente, remitiéndolo en su caso a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y, a su tiempo y por el referido Organismo, se dicte resolución estimando el recurso y modificando la calificación registral negativa, llevando a cabo los trámites de inscripción de la dación en pago de

deuda instrumentada a través de la escritura pública cuya copia autorizada se ha adjuntado a este recurso, en los términos interesados en el mismo.»

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. No consta en el expediente, ni en el informe, haberse remitido el recurso al notario para que este formulara alegaciones.

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 y 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, 28 de mayo de 2024 y 4 de septiembre de 2025.

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

Mediante escritura otorgada el 14 de mayo de 2020 ante el notario de Orgaz, don Constantino Gómez Mont, número 496 de protocolo, el compareciente don T. C. L., manifestó adeudar a la también compareciente, doña G. H. G., la cantidad de 24.038 euros en concepto de préstamo que dicha señora le había hecho para pagar diferentes deudas bancarias originadas por las costas y gastos causados en repetidos pleitos por el divorcio de don T. C. L. y otras deudas varias, adjudicando éste a doña G. H. G una casa en término municipal de Sonseca, que se describía en la escritura, y reservándose sobre la misma el derecho de habitación vitalicio.

Dado que el valor del inmueble acordado de común acuerdo de las partes, y descontando el valor del derecho de habitación, se decía era el mismo que el importe del préstamo concedido por doña G. H. G., ésta manifestó darse por pagada.

Se incorporó a la escritura documento con una declaración suscrita por doña A. G. V. en calidad de apoderada de «Banco de Santander, S.A.», en la que «manifestaba» que con fecha 8 de enero de 2020 se concedió un préstamo personal a los dos comparecientes, cuyo importe se destinó al pago de la deuda que don T. C. L. tiene con «Banco de Santander, S.A.» (dos préstamos personales). Se indicaba, además, que se había incluido en el préstamo como titular a doña G. H. G., ya que debido a la edad del primero «la operación necesitaba de otros deudores».

Se deniega le inscripción (siendo confirmada la calificación negativa en la calificación sustitutoria); la razón de la negativa es: «(...) Nada se dice en la escritura calificada sobre los medios de pago utilizados en el contrato de préstamo suscrito entre los comparecientes donde G. ocupa la posición de acreedor y T. la de deudor. Igualmente dicho contrato, causa de la dación en pago tampoco se incorpora. La manifestación

incorporada a la escritura de la apoderada del Banco de Santander se refiere a un préstamo del que no consta el importe concedido por el Banco, acreedor, a los comparecientes, deudores, es decir una relación jurídica distinta a la que sirve de causa a la dación en pago (...).

Se recurre la calificación, alegándose, en síntesis:

– «Se entiende cumplido el artículo 24 LN, en tanto en cuanto, mediante la manifestación incorporada a la matriz de la escritura de dación en pago de deuda, se han identificado los medios de pago empleados, es decir, la hoy recurrente solicitó un préstamo personal en el cual ostenta la posición de cotitular solidaria, préstamo que se destinó en su totalidad a la cancelación de deudas del deudor, préstamo que queda debidamente identificado mediante la S.A. que es el banco prestamista, así como el banco acreedor de T., que canceló la deuda con la puesta a disposición del préstamo a la compareciente.

– Se entiende cumplido el artículo 177 RN puesto que los medios de pago constan por manifestación acompañada mediante soporte documental.

– Se entiende cumplido el artículo 21.2 LH dado que, conforme se ha dicho y acreditado, a la escritura se incorpora la manifestación que identifica el medio de pago empleado por las partes.

– Respecto a la Resolución DGSJFP de 22 de noviembre de 2013 y a la Resolución DGSJFP de 2 de septiembre de 2016, que establecen que, cuando el origen de la deuda (que deriva en dación en pago de deuda) medie entrega de dinero, habrá de identificar los medios de pago a través de los cuales el deudor recibió del acreedor el dinero que generó la deuda, en el caso que nos ocupa, se integró a la matriz de la escritura la manifestación emitida por la entidad financiera de la cual se deriva que, el préstamo adquirido con carácter solidario por la hoy recurrente fue destinado en exclusiva a cancelar deudas financieras del deudor T. C. L., quien, posteriormente a dicho acontecimiento, y dado que fue la compareciente quien se comprometió a amortizar el préstamo (y así ha hecho como se desprende de la documental aportada a la solicitud) dio, en pago de deuda, el inmueble en el que la compareciente ha instalado su vivienda habitual, y el cual le está resultando imposible inscribir en el Registro de la Propiedad.

– Respecto a la Resolución DGSJFP de 11 de marzo de 2013, insistimos que, mediante la acreditación de los medios de pago se acredita la entrega de dinero que dio lugar a la deuda que, a su vez, dio lugar a la dación en pago. Pues la entidad financiera manifiesta que dicho préstamo suscrito con carácter solidario por G. H. G., fue para cancelar las deudas de T. C. L., posicionándose así la hoy recurrente como deudora de la entidad financiera, lo que motivó la dación en pago por parte del deudor T. C. L.

– Respecto a la Resolución DGSJFP de 9 de diciembre de 2014, el efectivo emplazamiento de dinero ya ha resultado acreditado con la manifestación unida a la matriz, lo cual no resulta controvertido, ya que se ha acompañado, además contrato de préstamo financiero que acredita lo manifestado.

– Respecto a la Resolución DGSJFP de 25 de abril de 2018, la ausencia de fraude fiscal queda evidenciada desde el momento en que la hoy recurrente solicita un préstamo a la entidad financiera Banco Santander, S.A. cuyo destino es la cancelación de deuda ajena lo cual, motiva que, en lugar de T. C. L., haga frente al préstamo del que responde solidariamente (ya que no tiene liquidez), o devuelva dicha cantidad a G. H. G. pues, insistimos, carece de fondos y liquidez para tal fin, compensará dicha deuda con la dación en pago de una vivienda, reservándose a tales efectos el derecho habitacional. No existiendo fraude de Ley ni indicios de su existencia, más todo lo contrario, G. H. G., se ve obligada desde hace años a amortizar un préstamo cuya cuantía no disfrutó, fue otorgada de manera directa a T. C. L., en cuya virtud, éste dio en pago a aquella, el inmueble en el que ahora G. H. G. ha instalado su vivienda habitual».

2. Así las cosas, como han señalado la jurisprudencia y la doctrina de esta Dirección General (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 (SSTS de 24 de junio de 2004 y 31 de marzo de 2005), especialmente si se expresa la causa de aquél, pero incluso aunque no se exprese (STS de 1 de enero de 2003), y se verifica con la finalidad de fijar la relación obligatoria preexistente, crear una mayor certeza probatoria, vincular al deudor a su cumplimiento y excluir las pretensiones que surjan o puedan surgir de una relación jurídica previa incompatible con los términos en que la obligación queda fijada. En suma, como declara la Sentencia del Tribunal Supremo 17 de noviembre de 2006, en cuanto el reconocimiento contiene la voluntad propia de un negocio jurídico de asumir y fijar la relación obligatoria preexistente, la jurisprudencia le anuda el efecto material de obligar al cumplimiento por razón de la obligación cuya deuda ha sido reconocida, y el efecto procesal de dispensar de la prueba de la relación jurídica obligacional preexistente».

Pero entre los efectos derivados del simple reconocimiento no figura el de operar por sí una novación extintiva o una alteración de la naturaleza de la obligación reconocida (de ahí que no suponga una alteración de su régimen de prescripción, antes al contrario interrumpe la prescripción de la obligación reconocida ex artículo 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 ajenas, 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. Numerosísimas Resoluciones posteriores, parte de ellas citadas en los «Vistos», se ocuparon del requisito de la causa y de la necesidad de su expresión en el documento con motivo de cualquier acto traslativo, tanto por exigirlo el principio de determinación registral, como por ser la causa presupuesto lógico necesario para que el registrador pueda, en primer lugar, cumplir con la función calificadora. 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, se asemeja 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 originar 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, y 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 ulteriormente, tras la dación en pago, una 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 General 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 se instrumenta mediante la transmisión de determinada finca, es –se indica– un «(...) préstamo que dicha señora –la cesionaria– le había hecho para pagar diferentes deudas bancarias originadas por las costas y gastos causados en repetidos pleitos por el divorcio de don T. C. L. y otras deudas varias». Es decir, 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, pues la cuestión principal no es otra que la acreditación de los medios de pago empleados para dar nacimiento a dicha relación contractual.

Y siendo evidente que el reconocimiento de deuda en nuestro Derecho tiene carácter causal y valor declarativo o reconocitivo, 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 predicable 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 origen de la deuda inicial, por lo que en aplicación de los preceptos y doctrina antes expuesta debe mantenerse la calificación impugnada. Tampoco tiene especial relevancia en este caso la manifestación que contiene el documento bancario incorporado a la escritura, pues como acertadamente pone de relieve la calificación, aquella alude «a un préstamo del que no consta el importe concedido por el Banco, acreedor, a los comparecientes, deudores, es decir una relación jurídica distinta a la que sirve de causa a la dación en pago».

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.

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