

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**4774** *Resolución de 8 de marzo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 29 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Nunilo Pérez Fernández, notario de Madrid, contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid número 29, don Javier Stampa Piñeiro, a inscribir una escritura de compraventa.

#### Hechos

##### I

En escritura autorizada el día 17 de septiembre de 2021 por don Nunilo Pérez Fernández, notario de Madrid, con el número 1.946 de protocolo, se formalizó un contrato de compraventa y se pactaba que el precio se pagase –respecto de cada una de las cuatro cantidades que suman la totalidad del mismo– «mediante transferencia bancaria cursada desde la cuenta de la parte compradora número (...) a la cuenta número (...) de doña (...), de cuya orden de emisión me entregan copia para unir a al presente».

##### II

Presentada el día 17 de septiembre de 2021 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 29, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Escritura de compra autorizada el 17/09/2021 por el Notario de Madrid don Nunilo Pérez Fernández, número de protocolo 1946/2021.

Dicho documento causó el día 17/09/2021 el asiento de presentación número 954 del diario 120.

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento suspende la inscripción del mismo por los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: No se incorporan los justificantes de la realización de las cuatro transferencias que se relacionan en la Cláusula Segunda de las Estipulaciones del título presentado, sino órdenes de las mismas, por lo que no se identifica el medio de pago al no justificarse la efectiva realización del pago. Fundamentos de Derecho: Artículos 21 y 254 de la Ley Hipotecaria y 177 del Reglamento Notarial y artículo 7 de la Ley 7/2012, de 29 de octubre.

Contra esta calificación registral negativa puede: (...)

La identidad del Registrador responsable será la del titular del Registro en cada momento. Madrid, tres de noviembre de dos mil veintiuno. El Registrador, Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Javier Stampa y Piñeiro registrador/a de Registro Propiedad de Madrid 29 a día tres de noviembre del año dos mil veintiuno».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don Nunilo Pérez Fernández, notario de Madrid, interpuso recurso el día 16 de diciembre de 2021 mediante escrito en el que alegaba los siguientes fundamentos jurídicos:

«Primero. Respecto a la identificación de los medios de pago cuando el mismo se hace por medio de transferencia.

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, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, viene impuesta por los artículos 21 de la Ley Hipotecaria y 24 de la Ley del Notariado.

Su desarrollo reglamentario viene determinado por el artículo 177 del Reglamento Notarial, que distingue claramente, mediante un tratamiento en ordinales distintos, el empleo como medio de pago de “cheques y demás instrumentos de giro que se entreguen en el momento del otorgamiento de la escritura”, respecto de los que el ordinal 2.º impone al Notario la obligación de incorporar testimonio de los mismos (junto con otras exigencias adicionales en ciertos supuesto que no son al caso), y el empleo como medio de pago de transferencia o domiciliación bancaria, respecto de lo que el ordinal 3.ª de dicho artículo dispone literalmente: “En caso de pago por transferencia o domiciliación, los comparecientes deberán manifestar los datos correspondientes a los códigos de las cuentas de cargo y abono, quedando constancia en la escritura de dichas manifestaciones.”

Es decir, que, frente al primer supuesto, en este último caso no se exige que se testimonien justificantes de las transferencias u órdenes de domiciliación, sino la exclusiva declaración por los otorgantes de los códigos de las cuentas de cargo y abono; lo cual resulta lógico toda vez que la intervención de una entidad de crédito garantiza la eventual trazabilidad de los pagos cursados.

Entiende el que suscribe la presente, que por lo demás, aquél es el criterio interpretativo del Centro Directivo en esta materia, según se desprende de diversas resoluciones, de forma más o menos tangencial, y de forma terminante y por todas ellas en la Resolución de la DGRN de 22 de julio de 2016.

En el presente caso, las partes de manera expresa declararon en el Dispositivo Segundo, los códigos completos de las cuentas de cargo y abono de las diversas transferencias que se cursan.

Solo a efectos complementarios, y a mayor abundamiento, se incorporaron a la escritura los justificantes de las órdenes de emisión de las trasferencias correspondientes, generados por la entidad de crédito desde la que se cursaron las transferencias en el mismo momento de efectuarse.

Segundo. Respecto a calificación registral de la justificación de la efectiva realización del pago.

En la calificación registral recurrida, el Sr. Registrador de la Propiedad afirma que no resulta identificado el medio de pago al no justificarse la efectiva realización del pago puesto que se testimoniaron las órdenes de transferencia.

Ciertamente, si el alcance de la calificación registral alcanzase a la comprobación del efectivo pago del precio en las transmisiones de inmuebles, habría que sostener en buena lógica que no podría ser objeto de inscripción ninguna transmisión en la que las partes hubiesen aplazado todo o parte del precio, hasta el momento en que por los otorgantes se aportasen al Registro de la Propiedad los documentos acreditativos del pago aplazado, para comprobar así la efectividad de dicho pago.

Este control resultaría incluso más intenso que el previsto en el artículo 7 de la Ley 7/2012, de 29 de octubre, de modificación de la normativa tributaria y presupuestaria y de adecuación de la normativa financiera para la intensificación de las actuaciones en la prevención y lucha contra el fraude, que –tras establecer limitaciones en los pagos en efectivo de operaciones en las que alguna de las partes intervinientes actúe en calidad

de empresario o profesional–, en su número 4, y respecto de esas operaciones si no hubiesen sido pagadas en efectivo, los intervinientes solo tendrán el deber de conservar (no aportar) los justificantes del pago, durante el plazo de cinco años desde la fecha del mismo, para acreditar que se efectuó a través de alguno de los medios de pago distintos al efectivo previstos por dicha norma y, en su caso, a aportar estos justificantes (ahora sí) a requerimiento de la Agencia Estatal de Administración Tributaria».

## IV

El registrador de la propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General el día 28 de diciembre de 2021.

**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; sexto y séptimo de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal; 143, 145, y 177 del Reglamento Notarial; 51.7.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de noviembre de 1986, 2 de noviembre de 1992, 12 de junio de 1993, 5 de octubre de 1994, 27 de septiembre de 1999, 12 de septiembre y 2 de diciembre de 2000, 27 de mayo de 2003, 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, 5 de septiembre y 12 de noviembre de 2009, 5 de marzo, 5 de abril y 2 de junio de 2010, 5 de mayo y 2 y 6 de julio de 2011, 10 de julio y 17 de octubre de 2012, 11 de marzo de 2013, 16 de octubre y 9 de diciembre de 2014, 23 de febrero de 2015, 22 de julio, 2 de septiembre y 8 de noviembre de 2016, 4 de septiembre y 2 de octubre de 2017, 12 de abril de 2018, 25 de julio de 2019 y 17 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de marzo de 2020 y 28 de julio de 2021.

1. Mediante la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso se formaliza un contrato de compraventa y se pacta que el precio se paga mediante cuatro transferencias bancarias cursadas desde la cuenta de la parte compradora cuyo número se indica a la cuenta de la parte vendedora cuyo número también se especifica, añadiéndose que se une a la escritura copia de la respectiva orden de emisión.

El registrador suspende la inscripción porque, a su juicio, es necesario incorporar a la escritura los justificantes de la realización de las cuatro transferencias que se relacionan en las estipulaciones de aquélla, sin que sea suficiente la incorporación de órdenes de las mismas, por lo que no se identifica el medio de pago al no justificarse la efectiva realización del pago. Cita los artículos 21 y 254 de la Ley Hipotecaria, 177 del Reglamento Notarial y 7 de la Ley 7/2012, de 29 de octubre.

El notario autorizante de la escritura alega en su recurso que, al tratarse de pagos por transferencias, es suficiente que los comparecientes manifiesten los datos correspondientes a los códigos de las cuentas de cargo y abono, quedando constancia en la escritura de dichas manifestaciones, conforme al artículo 177 del Reglamento Notarial. Añade que no es necesario justificar al registrador la efectiva realización del pago.

2. La Ley 36/2006, de 29 de noviembre, 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. Como pone de manifiesto la Exposición de Motivos de dicha ley, que constituye un elemento relevante para conocer cuál ha sido la voluntad del legislador, el fraude fiscal es un fenómeno del que derivan graves consecuencias para la sociedad en su conjunto, por lo que frente a los comportamientos defraudatorios, la actuación de los poderes públicos debe encaminarse no sólo a la detección y regularización de los incumplimientos tributarios, sino también a evitar que esos comportamientos se produzcan. En este sentido la citada Exposición de Motivos destaca que el «fortalecimiento del control y la

prevención del fraude fiscal es un compromiso del Gobierno» y que, atendiendo a las líneas estratégicas de la lucha contra el fraude se incluyen «un conjunto de medidas tendentes a potenciar las facultades de actuación de los órganos de control, con remoción de los obstáculos procedimentales que pudieran perjudicar la eficacia de la respuesta al fenómeno del fraude». En este contexto general, una de las finalidades de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, es la prevención del fraude fiscal en el sector inmobiliario, en el que las novedades que introduce aquella «se dirigen a la obtención de información que permita un mejor seguimiento de las transmisiones y el empleo efectivo que se haga de los bienes inmuebles. Para ello se establece la obligatoriedad de la consignación del Número de Identificación Fiscal (NIF) y de los medios de pago empleados en las escrituras notariales relativas a actos y contratos sobre bienes inmuebles. La efectividad de estas prescripciones queda garantizada al fijarse como requisito necesario para la inscripción en el Registro de la Propiedad de tales escrituras. Esta figura del cierre registral ante incumplimientos de obligaciones de origen fiscal no constituye en ningún caso una novedad en nuestro ordenamiento. Debemos recordar, en efecto, que la normativa vigente ya prevé la figura del cierre registral en relación, por ejemplo, con las declaraciones del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones».

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

Así, el párrafo cuarto del artículo 24 de la Ley del Notariado, en la redacción resultante de la citada ley modificativa, establece que en «las escrituras relativas a actos o contratos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles se identificarán, cuando la contraprestación consistiere en todo o en parte en dinero o signo que lo represente, los medios de pago empleados por las partes». Y el mismo precepto delimita el contenido y extensión con que ha de realizarse esa identificación de los medios de pago, en los siguientes términos: «(...) sin perjuicio de su ulterior desarrollo reglamentario, deberá identificarse si el precio se recibió con anterioridad o en el momento del otorgamiento de la escritura, su cuantía, así como si se efectuó en metálico, cheque, bancario o no, y, en su caso, nominativo o al portador, otro instrumento de giro o bien mediante transferencia bancaria».

En lo relativo a la calificación de los registradores de la Propiedad respecto de los extremos objeto de debate en este recurso, la reforma se centra en dos aspectos:

a) La obligación de comprobar si las escrituras públicas a que se refiere el artículo 24 de la Ley del Notariado expresan no sólo «las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos» (disposición que se mantiene en su redacción anterior), sino, además, «la identificación de los medios de pago empleados por las partes, en los términos previstos en el artículo 24 de la Ley del Notariado, de 28 de mayo de 1862» (artículo 21 de la Ley Hipotecaria).

b) El cierre del Registro respecto de esas escrituras públicas en las que, consistiendo el precio en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, «el fedatario público hubiere hecho constar en la escritura la negativa de los comparecientes a identificar, en todo o en parte, los datos o documentos relativos a los medios de pago empleados» –apartado tercero del mismo artículo 254–. En tales casos, esto es, negativa total o parcial a identificar el medio de pago, se entenderá que tales escrituras están aquejadas de un defecto subsanable, pudiéndose subsanar éste a través de otra escritura «en la que consten todos los números de identificación fiscal y en la que se identifiquen todos los medios de pago empleados» (artículo 254.4 de la Ley Hipotecaria).

4. En desarrollo del artículo 24 de la Ley del Notariado, el artículo 177 del Reglamento Notarial, con el precedente de la Instrucción de este Centro Directivo de 28 de noviembre de 2006, fue objeto de diversas modificaciones por los Reales

Decretos 45/2007 de 19 de enero, 1804/2008, de 3 de noviembre y, finalmente, 1/2010, de 8 de enero, éste último vigente en el momento de la autorización de la escritura pública cuya calificación es objeto del presente recurso.

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

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

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

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

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

De todas estas manifestaciones quedará constancia en la escritura.

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

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

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

Sin embargo, en relación con la calificación registral y el cierre del Registro de la Propiedad, en los términos expresados en el artículo 254.3 de la Ley Hipotecaria, el artículo 177, párrafo quinto, del Reglamento Notarial, según redacción dada por el Real Decreto 1/2010, determina que «(...) se entenderán identificados los medios de pago si

constan en la escritura, por soporte documental o manifestación, los elementos esenciales de los mismos. A estos efectos, si el medio de pago fuera cheque será suficiente que conste librador y librado, beneficiario, si es nominativo, fecha e importe; si se tratara de transferencia se entenderá suficientemente identificada, aunque no se aporten los códigos de las cuentas de cargo y abono, siempre que conste el ordenante, beneficiario, fecha, importe, entidad emisora y ordenante y receptora o beneficiaria».

5. De cuanto antecede resulta que, según la normativa vigente, respecto de la identificación de los medios de pago empleados, el registrador en su calificación deberá comprobar que en la escritura se hayan hecho constar los extremos a que se refiere el artículo 24 de Ley del Notariado –a la que remite el propio artículo 21.2 de la Ley Hipotecaria–, según las reglas especificadas en el artículo 177 del Reglamento Notarial, y que no consta negativa alguna a aportar, en todo o en parte, los datos o documentos relativos a los medios de pago empleados. Como ya expresó este Centro Directivo en la Resolución de 18 de mayo de 2007, «obviamente, sí que debe examinar el registrador, por el contenido de la misma escritura, que es su canon de control, si existen omisiones en esa identificación. Por ejemplo, si se dice que el precio es una cantidad determinada, pero de la suma de los importes identificados por el notario resulta que hay una parte no identificada; o, en el mismo sentido, si no existe mención alguna en la escritura pública acerca de cuáles son los medios de pago o, por supuesto, si los otorgantes se negaron total o parcialmente a identificarlos».

6. En el presente caso es indudable que la calificación no puede ser confirmada.

Según el artículo 177 del Reglamento Notarial, regla tercera, en caso de pago mediante transferencia, «los comparecientes deberán manifestar los datos correspondientes a los códigos de las cuentas de cargo y abono, quedando constancia en la escritura de dichas manifestaciones»; y es indudable que tal requisito ha quedado cumplido, sin que exista norma alguna que obligue a la justificación documental de que dicha transferencia se ha hecho efectiva, igual que tampoco se exige, por ejemplo, la justificación documental de que el cheque que se hubiera entregado como medio de pago haya sido realizado. A mayor abundamiento, las manifestaciones y constancia documental de los medios de pago empleados exigidas tanto por los artículos 21 y 254 de la Ley Hipotecaria, como por los artículos 24 de la Ley del Notariado y 177 de su Reglamento aparecen referidas, en todo caso, a los pagos realizados en el momento del otorgamiento de la correspondiente escritura pública o con anterioridad al mismo, pero no se refieren en ningún caso a los pagos que para satisfacer la parte de la prestación dineraria pactada que haya sido aplazada se hayan de realizar en un momento ya posterior a aquél otorgamiento, con independencia de que en la inscripción se haga constar, conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria, la forma en que las partes contratantes hayan convenido los pagos futuros correspondientes a la parte del precio aplazado.

Por todo ello, para decidir si la escritura calificada es o no inscribible, resulta irrelevante que los justificantes de la orden de emisión de las referidas transferencias o de la efectiva realización de éstas se hayan incorporado o no a dicho título, siendo suficiente –como resulta del citado artículo 177 del Reglamento Notarial– el hecho de que consten las manifestaciones de los comparecientes sobre los datos correspondientes a los códigos de las cuentas de cargo y abono.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 8 de marzo de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.