CEF.- Revista práctica del Derecho CEFLegal.-

www.civil-mercantil.com

RESOLUCIÓN de 22 de julio de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Piedrahíta a inscribir una escritura de compraventa.

(BOE de 19 de septiembre de 2016)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Compraventa de inmueble. Justificación de los medios de pago. Falta de testimonio notarial de transferencia bancaria. El Reglamento Notarial impone al notario una obligación de identificación de los medios de pago cuando concurran 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 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.

PRECEPTOS:

Constitución Española, art. 103.
Ley de 28 de mayo de 1862 (Notariado), arts. 1, 17, 17 bis, 23, 24 y 47.

Código Civil, arts. 1.156, 1.157, 1.162, 1.163 y 1.170.
Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 10, 18, 19 bis y 326.
Ley 36/2006 (Prevención del fraude fiscal), arts. 6 y 7.
Decreto de 2 de junio de 1944 (Rgto. Notarial), arts. 143, 145 y 177.
Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), art. 51.7.º.

En el recurso interpuesto por don Ignacio Jesús Gomeza Eleizalde, notario de Bilbao, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Piedrahíta, doña Ana María Gómez García, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 10 de marzo de 2016 por el notario de Bilbao, don Ignacio Jesús Gomeza Eleizalde, con número 399 de protocolo, se formalizó la compraventa de un inmueble por el precio de 33.000 euros, en la que se expresa, respecto del pago de parte del mismo, lo siguiente: «La parte compradora manifiesta que ha satisfecho a la vendedora: 16.000.00 €, el día 22 de diciembre de 2015, mediante transferencia bancaria realizada desde la entidad «Laboral Kutxa», siendo la ordenante la parte compradora y el beneficiario el vendedor (…)».

II

El mismo día se presentó telemáticamente la escritura en el Registro de la Propiedad de Piedrahíta con número de entrada 27,8 y fue objeto de la siguiente calificación negativa el día 21 de abril de 2016: «(…) Ana María Gómez García, Registradora de la Propiedad del distrito hipotecario de Piedrahita, ha calificado negativamente el documento de referencia, al apreciar en el mismo la existencia de causas impeditivas para su inscripción, sobre la base de los siguientes: Antecedentes de Hecho Se presenta telemáticamente en el Registro de la Propiedad a mi cargo el documento de referencia, en virtud del cual J. M. C. vende a D. P. R., la finca registral 2813 sita en San García de Ingelmos, en dicha escritura de compraventa no se testimonia la transferencia bancaria mediante la cual fue entregada la cantidad de 16.000 €. Fundamentos de Derecho Son de aplicación los artículos 18, 19 y 21 de la Ley Hipotecaria, 24 de la Ley del Notariado, la Instrucción de 28 de noviembre de 2006 de la Dirección General de los Registros y del Notariado y el artículo 177 del Reglamento Notarial. Así el artículo 177 del Reglamento Notarial establece que: «El precio o valor de los derechos se determinará en efectivo, con arreglo al sistema monetario oficial de España, pudiendo también expresarse las cantidades en moneda o valores extranjeros, pero reduciéndolos simultáneamente a moneda española. De igual modo, los valores públicos o industriales se estimarán en efectivo metálico, con arreglo a los tipos oficiales o contractuales. Los Notarios deberán identificar en las escrituras relativas a actos o contratos por los que se constituyan, declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles el precio, haciendo constar si éste se recibió con anterioridad o en el momento del otorgamiento de la escritura, cuantía, así como el medio o medios de pago empleados y el importe de cada uno de ellos». En caso de los cheques bancarios u otros instrumentos de giro librados por una entidad de crédito, 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. Visto lo expuesto Suspendo la inscripción del documento, en los términos expuestos. Recursos La presente nota de calificación negativa (…)».

III

Solicitada calificación sustitutoria, ésta fue emitida el día 4 de mayo de 2016 por el registrador de la Propiedad interino de Sepúlveda, don Pedro Alfredo Álvarez González, quien confirmó la calificación efectuada por la registradora sustituida, con base en los siguientes fundamentos jurídicos: «(…) Una vez calificado el citado documento con arreglo a los artículos 18 y concordantes ha resuelto suspender la práctica del asiento solicitado conforme a los siguientes: Como se hace constar en la mencionada Notificación de calificación registral, en dicha escritura de compraventa no se testimonia la transferencia bancaria mediante la cual fue entregada la cantidad de 16.000 euros. Siendo de aplicación los artículos 18, 19 y 21 de la Ley Hipotecaria, 24 de la Ley del Notariado, la Instrucción de 28 de noviembre de 2006 de la Dirección General de los Registros y del Notariado y artículo 177 del Reglamento Notario; y art. 177 del Reglamento Notarial. Aunque fue redactado un texto no vigente del art. 177 del Reglamento Notarial, el artículo 21.2 de la Ley Hipotecaria establece que «Las escrituras públicas relativas a actos o contratos por los que se declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, cuando la contraprestación consistiera, en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, deberán expresar, además de las circunstancias previstas en el apartado anterior, 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». Por lo tanto, Confirmamos la calificación de la dictada por la Registradora de la Propiedad de Piedrahita, dado que no se puede defender, como indica el Notario, al carecer de fundamento el Recurso interpuesto contra la Nota de calificación al hacer referencia al art. 21 de la Ley Hipotecaria, donde se debe justificar los medios de pago y la cantidad de 16.000 euros no ha sido justificada».

IV

Mediante escrito, de fecha 16 de mayo de 2016, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Piedrahita el 20 de mayo de 2016, el notario autorizante, don Ignacio Jesús Gomeza Eleizalde, interpuso recurso contra dicha calificación en los siguientes términos: «Recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado contra la calificación del Registro de la Propiedad de Piedrahita don Ignacio J. Gomeza Eleizalde, Notario de (…) hago constar I.–Que en la escritura de compraventa autorizada por el recurrente el día 10/03/2016, número 399/2016 de protocolo, que se presentó en el Registro de Piedrahita, y causó el asiento n.º 691 del Diario 87, Don J. M. C., vendió a Don D. P. R. la finca registral: 2813 de ese Registro, por precio de 33.000 euros. II.–En dicha escritura se hizo constar, en cuanto a la forma de pago, que: La cantidad pagada en ese momento del otorgamiento de la escritura (17.000€), se había realizado mediante transferencia bancaria realizada por el comprador al vendedor, entre sus respectivas cuentas de una misma Entidad bancaria, incorporando el justificante de dicha transferencia. Y en cuanto a la cantidad abonada con anterioridad al otorgamiento de la escritura (16.000€), mediante manifestación de haberse realizado por transferencia bancaria, indicando la fecha concreta de la misma, el ordenante, el beneficiario y la Entidad común a través de la cual se había procedido a transferir la suma. (la misma Entidad

que la anterior). III.–La calificación registral de fecha 19 de abril 2016 (notificada el 21 de abril 2016) determina la suspensión de la inscripción del documento, indicando únicamente lo siguiente: «Son de aplicación los artículos 18, 19 y 21 de la Ley Hipotecaria, 24 de la Ley del Notariado, la Instrucción de 28 de noviembre de 2006 de la Dirección General de los Registros y del Notariado y el artículo 177 del Reglamento Notarial. Así el artículo 177 del Reglamento Notarial establece que: «El precio o valor de los derechos se determinará en efectivo, con arreglo al sistema monetario oficial de España, pudiendo también expresarse las cantidades en moneda o valores extranjeros, pero reduciéndolos simultáneamente a moneda española. De igual modo, los valores públicos o industriales se estimarán en efectivo metálico, con arreglo a los tipos oficiales o contractuales. Los Notarios deberán identificar en las escrituras relativas a actos o contratos por los que se constituyan, declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles el precio, haciendo constar si éste se recibió con anterioridad o en el momento del otorgamiento de la escritura, cuantía, así como el medio o medios cíe pago empleados y el importe de cada uno de ellos». En el caso de los cheques bancarios u otros instrumentos de giro librados por una entidad de crédito, 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.» Estos son los concretos puntos que contienen los «Fundamentos de Derecho» de la Calificación recurrida. IV.–Que al observar el recurrente que el texto transcrito por la Registradora no estaba vigente (ya que fue modificado por Real Decreto 1804/2008 de 3 de noviembre y posteriormente por Real Decreto 1/2010 de 8 de enero), lo que le pudo haber inducido a la interpretación dada, se solicitó la intervención de Registrador sustituto conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria V.–Que en virtud de escrito de fecha 4 de mayo de 2016 (notificada por correo certificado el día 9 de mayo de 2016), Don Pedro Alfredo Álvarez González, Registrador de la Propiedad de Sepúlveda Interino de Riaza hace constar lo siguiente: «Confirmamos la calificación de la dictada por la Registradora de la Propiedad de Piedrahita, dado que no se puede defender, como indica el Notario, al carecer de fundamento el Recurso interpuesto contra la Nota de calificación al hacer referencia al art. 21 de la Ley Hipotecaria, donde se debe justificar los medios de pago y la cantidad de 16.000 euros no ha s ido justificada.» VI.–El artículo 177 del Reglamento Notarial, en su redacción dada por el art. 1 del Real Decreto 1/2010, de 8 de enero, dispone en su párrafo penúltimo lo siguiente: «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 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 ordenarle y receptora o beneficiaria.» VII.–Que, como se ha indicado anteriormente, el Registrador sustituto alega como defensa de la suspensión que «se debe justificar los medios de pago y la cantidad de 16.000 euros no ha sido justificada» VIII.–Que tanto los artículos 21 y 254 de la Ley Hipotecaria, como el artículo 24 de la Ley del Notariado y el artículo 177 del Reglamento Notarial se refieren a la obligación de identificar los medios de pago. En ninguno de ellos se habla de justificación de los mismos. IX.–Corno bien señaló la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Resolución de 16 de octubre de 2014 en su fundamento 4. «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, ha sido objeto de diversas modificaciones por

los Reales Decretos 45/2007, de 19 de enero. 1804/2008, de 3 de noviembre, y, finalmente, 1/2010, de 8 de enero, este último vigente en el momento de la autorización de la escritura pública cuya calificación es objeto del presente recurso. La finalidad de este último Real Decreto viene expresada en su Exposición de Motivos cuando manifiesta que «el artículo primero modifica el Reglamento de la Organización y Régimen del Notariado, aprobado por Decreto de 2 de junio de 1944, a los efectos de concretar, en relación con determinados medios de pago, qué datos concretos deberán quedar incorporados en el documento público, ya sea a través de acreditación documental, ya sea vía manifestación ante el Notario, constancia que implicará que dicho medio de pago se deba entender suficientemente identificado, permitiendo el acceso al Registro de la Propiedad del instrumento público. Por otra parte, y en conexión con lo anterior, se establece una especificación en lo relativo a la obligación de comunicación por parte del Consejo General del Notariado hacia la Administración tributaria de los supuestos en los que no exista identificación de las cuentas de cargo y abono cuando el medio de pago sea la transferencia o la domiciliación bancarias». X.–La doctrina notarial y registral han defendido la bondad de las últimas reformas, por ser más respetuosas con el tratamiento de protección de datos y su razonable flexibilización. Así, entre otros, el Registrador de la Propiedad Don …, en su conocido trabajo sobre la materia, manifiesta al comentar la reforma de 2010: «Y, lo que es de gran trascendencia a los efectos que aquí interesan, no se exige como en la redacción anterior el que los documentos de pago queden testimoniados en determinados casos, sino que resulta indiferente que la constancia de los datos esenciales se haga «por soporte documental o manifestación» o, como dice la Exposición de Motivos «ya sea a través de acreditación documental, ya sea vía manifestación ante el Notario». Y más adelante: «... el Real Decreto 1/2010, de 8 de enero...parece una norma dirigida a los Registradores de la Propiedad por más que el precepto modificado pertenezca al Reglamento Notarial. Así resulta ya de su Exposición de Motivos en que se declara que la modificación tiene por objeto precisar «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». XI.–Esta forma de consignar el pago del precio en las escrituras responde a una práctica notarial generalizada y ha sido llevada a cabo por el recurrente desde la entrada en vigor del citado Real Decreto 1/2010, de 8 de enero, sin que haya obtenido calificación desfavorable de ninguno de los más de 100 Registros de la Propiedad a los que han tenido acceso. Es la primera suspensión padecida por esta cuestión. XII.–En conclusión, en la escritura suspendida de inscripción, ha quedado a juicio del recurrente: a) identificada la transferencia bancaria realizada el día del otorgamiento, incorporando el resguardo correspondiente; y b) identificada la transferencia bancaria realizada con anterioridad al otorgamiento de la escritura, en los términos exigidos por el vigente artículo 177 del Reglamento Notarial».

V

Mediante escrito, de fecha 25 de mayo de 2016, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este centro directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 103 de la Constitución; 1156, 1157, 1162, 1163 y 1170 del Código Civil; 1, 10, 18, 19 bis y 326 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.º del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de noviembre de 1986, 2 de noviembre de 1992, 12 de junio de 1993, 5 de octubre de 1994, 27 de septiembre de 1999, 12 de septiembre y 2 de diciembre de 2000, 27 de mayo de 2003 y las citadas en sus «Vistos», 23 y 26 de septiembre de 2005, 14, 20 y 28 de febrero y 18 de mayo de 2007, 26 de mayo de 2008, 2 de junio, 6, 7, 8 y 9 de julio y 5 de septiembre de 2009, 5 de marzo y 2 de junio de 2010, 5 de mayo y 2 y 6 de julio de 2011, 10 de julio de 2012, 11 de marzo y 22 de noviembre de 2013 y 16 de octubre de 2014.

1. Como cuestión previa, de carácter procedimental, debe tenerse en cuenta que, respecto de la calificación que es objeto de impugnación, aun cuando el recurrente se limita a citar en el encabezamiento de su escrito de recurso la calificación de la registradora de Piedrahíta y posteriormente expresa argumentos no sólo contra dicha calificación, sino también contra la calificación sustitutoria, el presente recurso únicamente puede tener como objeto la calificación emitida por aquélla («a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del Registrador sustituido», establece la regla 5ª del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria).

2. La cuestión sustantiva planteada en este expediente es la relativa a la negativa a inscribir una escritura compraventa de inmueble por entender la registradora que no está debidamente justificado uno de los medios de pago empleados por las partes, en los términos exigidos por los artículos 24 de la Ley del Notariado y 177 del Reglamento Notarial, toda vez que en dicha escritura «no se testimonia la transferencia bancaria mediante la cual fue entregada» determinada cantidad.

3. Según la reiterada doctrina de esta Dirección General (vid. las Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente), la cuestión relativa a la constancia de los medios de pago en escritura pública no es algo esencialmente novedoso en nuestro ordenamiento (baste recordar la normativa que tradicionalmente lo ha exigido en materia de inversiones extranjeras y control de cambios), si bien la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal, por la que se procede a modificar los artículos 17, 23 y 24 de la Ley del Notariado, y 21 y 254 de la Ley Hipotecaria, incorpora elementos muy distintos e impone nuevas obligaciones que permiten conocer cuál ha sido la voluntad del legislador.

El artículo 10 de la Ley Hipotecaria, que no ha sido modificado, establece que «en la inscripción de contratos en los que haya mediado precio o entrega en metálico, se hará constar el que resulte del título, así como la forma en que se hubiere hecho o convenido el pago».

Por su parte, el artículo 177 del Reglamento Notarial en su versión previa a la reforma producida por el Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, exigía que en las escrituras públicas se hiciera constar «el precio o valor de los derechos», debiéndose determinar el mismo con «arreglo al sistema monetario oficial de España, pudiendo también expresarse las cantidades en moneda o valores extranjeros, pero reduciéndolos simultáneamente a moneda española».

De la normativa anterior se deducía claramente que no existía obligación legal alguna de hacer constar los medios de pago -entendiendo por tales los concretos cauces o vías empleados o previstos para satisfacer el precio o contraprestación-, sino tan sólo el montante del precio y forma del pago. La simple comparación entre el artículo 10 de la Ley Hipotecaria y el vigente artículo 24 de la Ley del Notariado demuestra -si no se quiere concluir en una interpretación absurda en el sentido de que el legislador no ha aportado nada novedoso- que de aquel precepto de la Ley Hipotecaria no se derivaba obligación de concreción de medios de

pago y fechas del mismo respecto de aquellas escrituras que tenían por objeto transmisiones inmobiliarias o constituciones de derechos reales sobre bienes inmuebles, ya que no debe confundirse forma de pago (artículo 10 de la Ley Hipotecaria) con identificación de medios de pago (artículos 24 de la Ley del Notariado y 21 y 254 de la Ley Hipotecaria).

Dicho marco normativo fue objeto de una importante revisión a raíz de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, que introduce reformas en la legislación hipotecaria y notarial con el objetivo fundamental de que la respectiva actuación de los notarios y registradores contribuya activamente en la prevención del fraude fiscal. Como pone de manifiesto la Exposición de Motivos de dicha Ley, que constituye un elemento relevante para conocer cuál ha sido la voluntad del legislador, el fraude fiscal es un fenómeno del que derivan graves consecuencias para la sociedad en su conjunto, por lo que frente a los comportamientos defraudatorios, la actuación de los poderes públicos debe encaminarse no sólo a la detección y regularización de los incumplimientos tributarios, sino también a evitar que esos comportamientos se produzcan. En este sentido la citada Exposición de Motivos destaca que el «fortalecimiento del control y la prevención del fraude fiscal es un compromiso del Gobierno» y que, atendiendo a las líneas estratégicas de la lucha contra el fraude se incluyen «un conjunto de medidas tendentes a potenciar las facultades de actuación de los órganos de control, con remoción de los obstáculos procedimentales que pudieran perjudicar la eficacia de la respuesta al fenómeno del fraude». En este contexto general, una de las finalidades de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, según su exposición de motivos, es la prevención del fraude fiscal en el sector inmobiliario, en el que las novedades que introduce aquélla «se dirigen a la obtención de información que permita un mejor seguimiento de las transmisiones y el empleo efectivo que se haga de los bienes inmuebles. Para ello se establece la obligatoriedad de la consignación del Número de Identificación Fiscal (NIF) y de los medios de pago empleados en las escrituras notariales relativas a actos y contratos sobre bienes inmuebles. La efectividad de estas prescripciones queda garantizada al fijarse como requisito necesario para la inscripción en el Registro de la Propiedad de tales escrituras. Esta figura del cierre registral ante incumplimientos de obligaciones de origen fiscal no constituye en ningún caso una novedad en nuestro ordenamiento. Debemos recordar, en efecto, que la normativa vigente ya prevé la figura del cierre registral en relación, por ejemplo, con las declaraciones del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones».

4. Para conseguir tales objetivos la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, modificó, entre otros y en relación con la materia específica que es objeto del presente recurso, el artículo 24 de la Ley del Notariado así como los artículos 21 y 254 de la Ley Hipotecaria.

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

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

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

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

5. En desarrollo del artículo 24 de la Ley del Notariado, el artículo 177 del Reglamento Notarial, con el precedente de la Instrucción de este Centro Directivo de 28 de noviembre de 2006, ha sido objeto de diversas modificaciones por los Reales Decretos 45/2007 de 19 de enero, 1804/2008, de 3 de noviembre y, finalmente, 1/2010, de 8 de enero, 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 concurran 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 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».

6. En la escritura calificada los otorgantes expresan que determinada cantidad se ha pagado «el día 22 de diciembre de 2015, mediante transferencia bancaria realizada desde la entidad «Laboral Kutxa», siendo la ordenante la parte compradora y el beneficiario el vendedor». Pero la registradora, con base en un texto del artículo 177 del Reglamento Notarial que no estaba vigente en el momento de la calificación, indica que «no se testimonia la transferencia bancaria mediante la cual fue entregada la cantidad de 16.000 €». Por ello, habida cuenta de la necesaria limitación del presente recurso a la cuestión planteada en la calificación (vid. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), ésta no puede ser confirmada en los términos en que ha sido expresada, toda vez que es evidente que, después de la modificación del citado precepto reglamentario por Real Decreto 1/2010, de 8 de enero, si se trata de transferencia bancaria se entenderá suficientemente identificada, aunque no se testimonie el documento justificativo de la misma, si se aportan los códigos de las cuentas de cargo y abono, o si constan el ordenante, beneficiario, fecha, importe, entidad emisora y ordenante y receptora o beneficiaria, circunstancias todas ellas a las que no se refiere la calificación impugnada.

Ciertamente en el presente caso no consta la entidad beneficiaria, lo cual, sin embargo, no ha sido cuestionado por la registradora (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria). Esto no obsta a que se pueda poner una nueva nota de calificación en los términos que resultan de esta Resolución, sin perjuicio de la eventual responsabilidad en que pudiera incurrirse por

contradecir la exigencia legal de que la calificación sea global, unitaria y motivada (artículos 19 bis y 258 Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 22 de julio de 2016. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.