

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NCR010163

**RESOLUCIÓN de 20 de marzo de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Santiago de Compostela n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de contrato privado y carta de pago.**

*(BOE de 9 de julio de 2020)***SUMARIO:****Registro de la Propiedad. Compraventa. Identificación de los medios de pago. Compensación de créditos. Ausencia de desplazamiento de dinero.**

El **control notarial y registral de los medios de pago** se extiende según la dicción legal a los casos de actos o contratos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales y exista una contraprestación en dinero o signo que lo represente.

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.

No toda omisión de los elementos de identificación de los medios de pago que deban constar en la escritura pública produce el **cierre registral** y ello sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden que pueden derivar del incumplimiento de la obligación de expresar los restantes elementos identificadores a que se refiere el mismo precepto.

En el presente caso se trata de una compraventa en la que el medio de pago del precio es mediante compensación de crédito entre las partes, por lo que el precio de la compraventa ni se pagó al contado ni se satisfizo en dinero ni signo que lo represente ni se confesó recibido, sino que se pagó posteriormente mediante una compensación de créditos. **La compensación no es un medio de pago sino, una forma de extinción de las obligaciones** y por tanto a la compensación no se le puede aplicar la normativa de los medios de pago.

**PRECEPTOS:**

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

Código Civil, arts. 1.156 y 1.170.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 10, 18, 21, 22, 254, 326 y 327.

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.<sup>a</sup>.

En el recurso interpuesto por don Héctor Ramiro Pardo García, notario de Santiago de Compostela, y por don G. J. I. en nombre y representación de Rahid, S.A., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Santiago de Compostela n.º 1, doña Francisca Núñez Núñez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de contrato privado y carta de pago.

### Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Santiago de Compostela, don Héctor Ramiro Pardo García, acompañada de documentación complementaria, fue presentado bajo el número 139 del Diario 139. Dicha escritura fue calificada negativamente según nota de calificación de fecha 21 de octubre de 2019, debidamente notificada al presentante y al notario autorizante.

Con fecha 20 de noviembre se reintegra de nuevo al Registro, junto con diligencia notarial extendida el día cinco del mismo mes y documentación complementaria, en la que Rahid SA y C.T.V. SA elevan a público el contrato de compraventa de fecha 31 de diciembre de 1997, aclarando ambas partes que el precio global de la venta fue 841.416,95 euros, por lo que Rahid SA da total carta de pago a CTV SA por la totalidad del precio de la compraventa. Aclarando en documento posterior, que a fin de completar los medios de pago de la compraventa contenida en la escritura precedente incorporan por testimonio, documentos de la agencia tributaria relativos a esta operación de los cuales se desprende que la contraprestación de la compraventa consistió en una compensación de parte de la deuda que Rahid SA tenía con CTV SA.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela n.º 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación de fecha 3 de diciembre de 2019:

«Calificada negativamente la precedente escritura según nota de calificación de 21 de octubre último, se reintegra a este registro el 20 de noviembre junto con diligencia extendida por el mismo notario el día 5 de noviembre en la que comparecen los representantes de ambas sociedades haciendo constar que, según se desprende de los documentos de la Agencia Tributaria que se incorporan,» la contraprestación de la compraventa consistió en una compensación de parte de la deuda que RAHID,S.A. tenía con C.T.V.". Esos documentos son el acuerdo de inicio del procedimiento de valoración y el acuerdo de resolución.

Asimismo, se acompaña certificado técnico referido en la anterior nota de calificación con firma legitimada notarialmente.

Teniendo en cuenta la nueva documentación aportada se entiende subsanado el defecto indicado en el apartado 2 de la anterior nota, pero se mantiene la calificación en cuanto al defecto señalado con el número 1: no se identifican los medios de pago.

Se añaden los siguientes fundamentos de Derecho:

Artículos 11, 21, 112, 254 y 255 de la Ley Hipotecaria; artículo 24 de la Ley del Notariado; resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de marzo de 2013, 18 y 22 de noviembre de 2013, 5 de febrero, 3, 6 y 9 de octubre y 9 de diciembre de 2014, 4 de febrero, 13 de julio, 7 de septiembre y 5 de octubre de 2015, 2 de septiembre de 2016, 19 de mayo de 2017, 12 de abril de 2018, así como las disposiciones legales, pronunciamientos judiciales y resoluciones a que las mismas hacen referencia.

De acuerdo con la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de diciembre de 2014, en nuestro Derecho todo reconocimiento de deuda ha de ser causal, en el sentido de que ha de tener causa; en caso de que la causa no esté indicada o lo esté de forma genérica le es de aplicación el artículo 1.277 del Código Civil, por lo que se presume que la causa existe y es lícita mientras el deudor no pruebe lo contrario, si bien esta presunción no opera en el ámbito registral, tal y como recoge la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de enero de 2013; y en el caso de que la causa está expresada e implique un desplazamiento de dinero, lo que debe decidirse es si quedan suficientemente identificados los medios de pago pues la calificación registral de los mismos se aplica también a la adjudicación en pago de deuda dineraria, que entran plenamente en el ámbito de la legislación hipotecaria y notarial que exigen la acreditación de los medios de pago empleados.

En el presente caso, según resulta de la diligencia de subsanación, la contraprestación de la compraventa consistió en compensación parcial de deuda, que de los documentos incorporados parece deducirse que es una

deuda dineraria. Resulta, por tanto, plenamente aplicable la normativa de identificación de los medios de pago en las escrituras públicas, especialmente los arts. 21 y 254 LH y 24 LN, modificados por la Ley 36/2006, de 29-11, de medidas para la prevención del fraude fiscal; y art. 177 RN, modificado por RD 45/2007, de 19-1, RD 1804/2008, de 3-11, y RD 1/2010, de 8-1. Este último precepto reglamentario impone al notario la identificación de los medios de pago cuando se trate de actos, a título oneroso, que impliquen declaración, constitución, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles, obligación de identificación que la Dirección General de los Registros y del Notariado en las resoluciones citadas sintetiza de la siguiente forma: 1) Pagos en metálico: se ha de expresar su cuantía. 2) Pagos mediante cheques u otros instrumentos cambiarios: a) si se entregan en el momento del otorgamiento de la escritura, el notario deberá testimoniarlos; b) si la entrega fue anterior, los comparecientes deberán reseñar no solo los datos a que se refiere el art. 24 LN (cuantía, naturaleza del instrumento de pago, su numeración y su carácter nominativo o al portador) sino también el código de la cuenta de cargo del instrumento de giro; y c) si el instrumento, haya sido entregado antes del otorgamiento de la escritura o en ese momento, es un cheque bancario, 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, si fuera el caso, que dichos fondos se aportaron en metálico. 3) Pagos mediante transferencia o domiciliación: con independencia de que sean anteriores o simultáneos a la escritura, deberán constar los códigos de las cuentas de cargo y abono. 4) A pesar de lo hasta aquí dicho, el párrafo. quinto del art. 177 RN matiza 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 efectos de lo cual: si el medio de pago fuera cheque será suficiente que consten los siguientes datos: librador y librado, beneficiario, fecha, importe, y si el cheque es nominativo; y si se tratara de transferencia, se entenderá ésta suficientemente identificada, aunque no se aporten los códigos de las cuentas de cargo y abono, si constan los siguientes datos: ordenante, beneficiario, fecha, importe, entidad emisora y ordenante, y entidad receptora o beneficiaria. Las resoluciones de 8 de noviembre de 2016 (ocho idénticas) no admiten como fórmula identificadora de los medios de pago la siguiente: "la comunidad ha recibido e ingresado en la caja social, bien por ingreso o transferencia o bien mediante pago en metálico en sus propias oficinas, en las fechas y por las personas que seguidamente se dirán, las cantidades correspondientes al pago por el riego".

Por último, añadir que la normativa sobre identificación de los medios de pago en los términos anteriormente reseñados es aplicable también a la elevación a público de documento privado tal y como consta en la nota de calificación de 21 de octubre y por los fundamentos allí indicados.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1º de la Ley Hipotecaria.

(...)

Santiago, a 3 de diciembre de 2019. La registradora. Fdo. D.ª Francisca Núñez Núñez. Registradora de la Propiedad de Santiago Número Uno.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don Héctor Ramiro Pardo García, notario de Santiago de Compostela, y don G. J. I. en nombre y representación de Rahid, S.A, interpone interponen recurso en virtud de escrito de fecha 9 de enero de 2020 en el que resumidamente señala lo siguiente:

«Primero. En el presente recurso son indiscutidos los siguientes datos:

- a) Que Rahid S.A. era dueña de diversas fincas.
- b) Que Rahid S.A vendió dichas fincas a C.T.V. S.A. el día 31 de diciembre de 1997 mediante contrato verbal que, al ir seguido de la *traditio*, transmitió la propiedad a la parte compradora.
- c) Que Rahid S.A aportó aquellas fincas a la Concentración Parcelaria y, en reemplazo de las aportadas, se le adjudicaron a la propia Rahid S. A. por los servicios de Concentración Parcelaria y mediante acta protocolizada por el notario de Santiago de Compostela, José Manuel Amigo Vázquez, el día 1 de julio de 2008, número 1506 de Protocolo, las fincas que se describen en el expositivo I de la escritura autorizada por el notario de Santiago de Compostela, Héctor Pardo García, el día 25 de febrero de 2019, número 224 de protocolo.
- d) Que, por subrogación real, las fincas de reemplazo son propiedad de C.T.V. S.A.
- e) Que para ajustar la documentación a la realidad se formalizó la escritura autorizada por el notario de Santiago de Compostela, Héctor Pardo García, el día 25 de febrero de 2019, número 224 de Protocolo, en la que se describieron las fincas vendidas, se declaró que la compraventa había tenido lugar el 31 de diciembre de 1997 y que el precio de la compraventa fueron 140.000.000 pesetas, equivalentes a 841.416,95 euros.
- f) Que, por diligencia de 5 de noviembre de 2019, se aclaró que la contraprestación a la compraventa consistió en una compensación de parte de la deuda que Rahid S.A. tenía con C.T.V. S.A. y, al mismo tiempo, se incorporaron sendos documentos de la Hacienda española.

g) Que ninguno de estos datos es cuestionado por la registradora que no niega ni pone en duda:

- La realidad del contrato de compraventa, ni el consentimiento de los contratantes, ni el objeto cierto que sea materia del contrato (las fincas descritas en el expositivo 1 de la escritura autorizada por el Notario de Santiago, Héctor Pardo) ni la causa de la obligación que se establezca (art 1.261 CC). En definitiva, ninguno de los elementos esenciales del contrato es echado de menos por la registradora.

- Particularmente la registradora no pone en duda ni siquiera la existencia de un [sic] causa justa; no dice que no la haya, ni siquiera dice que no esté debidamente expresada pues, simplemente, se limita a apuntar que la causa en sede registral no se presume citando, al efecto, una resolución de nuestra Dirección General que, por cierto, parece chocar frontalmente con el art. 1.277 de Código civil. Dice textualmente la registradora, dando por hecho la existencia y expresión de la causa, que “en el caso de que la causa implique un desplazamiento de dinero, lo que debe decidirse es si quedan suficientemente identificados los medios de pago”.

Así pues, la registradora admite la existencia de la causa. No niega que esté expresada y pone el énfasis, en su calificación, en la falta de acreditación de los medios de pago citando diversas resoluciones y la normativa legal y reglamentaria aplicable, pero olvidándose de que en nuestro caso existen documentos fehacientes que vetan la posibilidad de alcanzar cualquiera de los fines que dicha legislación quiere prohibir.

La legislación sobre blanqueo de capitales pretende evitar “el blanqueo de capitales” y cuando los documentos aportados son resoluciones del servicio de Concentración Parcelaria y, sobre todo y muy especialmente, de la Hacienda española que demuestran que ésta, la Hacienda española, ha tenido cabal conocimiento de todos los hechos que se reflejan en la escritura que se califica negativamente, mal se puede hablar de blanqueo de capitales y menos de falta de acreditación de los medios de pago porque, no lo olvidemos, la legislación que regula los medios de pago lo hace con el ánimo de impedir el blanqueo de capitales y debe ser interpretada de acuerdo con la finalidad que persigue. Si es evidente que no hay blanqueo de capitales (pues Hacienda ha tenido conocimiento de la operación) la exigencia de la acreditación de los medios de pago no debe ir más allá de lo que la norma pretende.

Y, en nuestro caso, es fácil deducir tanto de las declaraciones de los otorgantes como de los documentos de la Hacienda española incorporados por vía de diligencia (cuya fehaciencia no ha cuestionado la registradora):

- Que ha habido consentimiento de los contratantes (la registradora no lo cuestiona).

- Que las fincas a que aluden tanto el acuerdo de inicio del procedimiento de valoración, al valor normal del mercado, del art 16 de la Ley 43/1995 de fecha 10 de [sic] agosto de 2001, como el acuerdo de resolución de fecha 30 de noviembre de 2001 (varias fincas sitas en el lugar de (...), denominadas (...), con una superficie total de 34.690 metros cuadrados) son las mismas fincas descritas en el expositivo I de la escritura autorizada por el Notario de Santiago Héctor Pardo García (la registradora tampoco lo cuestiona).

- Que el precio de la compraventa ni se pagó al contado ni se satisfizo en dinero ni signo que lo represente ni se confesó recibido, sino que se pagó posteriormente mediante una compensación de créditos.

- Que el crédito compensado consta en la contabilidad social y concretamente en la “(...)” que C.T.V. S.A mantiene en su contabilidad como expresamente se refleja en los documentos de Hacienda que se incorporaron por diligencia y que por lo tanto aquél crédito esté perfectamente identificado.

Así pues, en esta compraventa coexisten los elementos esenciales del contrato y en ella queda determinado como el precio de la compraventa no se confesó recibido ni se satisfizo al contado ni en dinero ni en signo que lo represente, sino que se pagó mediante una compensación de créditos, sin que este de más recordar que la compensación no es un medio de pago sino una forma de extinción de las obligaciones.

La compensación no es un medio de pago sino, como se ha dicho, un [sic] forma de extinción de las obligaciones (art. 1.156 CC) y por tanto a la compensación no se le puede aplicar la normativa de los medios de pago. Solo se podría exigir que se acreditara la existencia del crédito a compensar y en nuestro caso dicho crédito está más que acreditado por su constancia en la contabilidad social y el conocimiento que de esa existencia tiene la Hacienda española y que resulta de los documentos incorporados cuya fehaciencia, vuelvo a reiterar, no ha cuestionado la registradora.

Por eso dado que el precio ni se confesó recibido ni se pagó al contado en dinero ni en signo que lo represente, la registradora si quisiera ajustar su calificación a la Ley debería inscribir la compraventa y consiguiente transmisión de la propiedad y hacer constar que el precio se ha aplazado negando como mucho la inscripción del pago del precio aplazado mediante la compensación.

Pero, si por algún motivo no se aceptará la diferencia entre el pago y las demás formas de extinción de las obligaciones (la compensación en nuestro caso) hay una última consideración que echaría por tierra la construcción de la registradora y haría decaer su calificación.

La fecha de la compraventa es incontrovertida. Dicha compraventa tuvo lugar el 31 de diciembre de 1997 tal y como consta en la escritura calificada y en los documentos de Hacienda a ella incorporados por diligencia. Y si

no se quisiera aceptar esta fecha (que la registradora no ha puesto en duda) la fecha de 10 de agosto de 2001 que consta en el acuerdo de inicio del procedimiento o la de 30 de noviembre de 2001 que consta en la resolución de dicho procedimiento son absolutamente fehacientes (art. 1.227 CC) y suficiente demostración de que el defecto que la registradora pone a la escritura calificada por falta de acreditación de los medios de pago no puede mantenerse por la simple razón de que esa acreditación no era exigible para las compraventas celebradas ni en el año 1997 ni en año 2001 dado que la legislación sobre medios de pago nació con la ley 36/2006, de 29 de noviembre de Medidas para la prevención del fraude fiscal que entró en vigor el 1 de diciembre de 2006 que modificó la legislación notarial c hipotecaria y reguló la expresión de los medios de pago en las escrituras.

Hay una última razón práctica: Si admitiéramos la interpretación de la registradora estaríamos abocando al juzgado a todos los contratos “viejos” pues si despreciamos el art 1.227 del CC y nos olvidamos de que la legislación societaria sólo exige la conservación de la contabilidad por plazo de seis años, ningún remedio les quedaría a los ancianos contratantes.

Segundo. Como fundamentos de derecho se reproducen los que cita la registradora en su calificación, añadiendo los que resultan del antecedente primero, la Resolución de 28 de noviembre de 2019 de la Dirección General de los Registros y del Notariado y la Resolución de 6 de julio de 2009 de la Dirección General de los Registros y del Notariado. En Santiago de Compostela, a 9 de enero de 2020.»

#### IV

La registradora suscribió informe el 17 de enero de 2020 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.156 y 1.170 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.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 28 de enero y 15 de febrero de 2002, 24 de junio de 2004, 14 de diciembre de 2005, 16 de abril, 4 de julio y 12 de diciembre de 2008, 6 de marzo y 16 de diciembre de 2009 y 9 de mayo y 13 de septiembre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de noviembre de 1986, 2 de noviembre de 1992, 12 de junio de 1993, 5 de octubre de 1994, 27 de septiembre de 1999, 12 de septiembre y 2 de diciembre de 2000, 28 de febrero y 27 de mayo de 2003 y las citadas en sus «Vistos», 23 y 26 de septiembre de 2005, 14, 20 y 28 de febrero y 18 de mayo de 2007, 26 de mayo de 2008, 2 de junio, 6, 7, 8 y 9 de julio y 5 de septiembre de 2009, 5 de marzo y 2 de junio de 2010, 5 de mayo y 2 y 6 de julio de 2011, 10 de julio de 2012, 11 de marzo y 18 y 22 de noviembre de 2013, 5 de febrero, 3, 6 y 9 de octubre y 9 de diciembre de 2014, 4 de febrero, 13 de julio, 7 de septiembre y 5 de octubre de 2015, 2 de septiembre de 2016 y 19 de mayo de 2017 y 16 de octubre de 2019.

1. Se discute en este expediente si es inscribible una escritura de elevación a público de compraventa de fecha 31 de diciembre de 1997, aclarando ambas partes que el precio global de la venta fue 841.416,95 euros, por lo que Rahid SA da total carta de pago a CTV SA por la totalidad del precio de la compraventa.

Mediante escritura, a fin de completar los medios de pago de la compraventa contenida en la escritura precedente, se incorpora, por testimonio, documentos de la Agencia Tributaria relativos a esta operación de los cuales se desprende que la contraprestación de la compraventa consistió en una compensación de parte de la deuda que Rahid SA tenía con CTV SA.

La registradora suspende la inscripción señalando que no se identifican los medios de pago.

El notario recurrente señala que no se aplica la legislación de los medios de pago porque no ha habido desplazamiento de dinero.

2. La acreditación de los medios de pago. Dispone el artículo 254 de la Ley Hipotecaria: «(...) 3. No se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de títulos relativos a actos o contratos por los que se declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, cuando la contraprestación consistiera, en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, si el fedatario público hubiere hecho constar en la Escritura la negativa de los comparecientes a identificar, en todo o en parte, los datos o documentos relativos a los medios de pago empleados. 4. Las escrituras a las que se refieren los números 2 y 3 anteriores se entenderán aquejadas de un defecto subsanable. La falta sólo se entenderá subsanada cuando se presente ante el Registro de la Propiedad una escritura en la que consten todos los números de identificación fiscal y en la que se identifiquen todos los medios de pago empleados...».

Por su parte el artículo 24.4 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. A tal fin, y 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».

Como ya señalara la Resolución de 18 de mayo de 2007 el control notarial y registral de los medios de pago se extiende según la dicción legal a los casos de actos o contratos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales y exista una contraprestación en dinero o signo que lo represente.

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 11.1 de la Ley Hipotecaria dispone que «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».

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 antiguo 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 ha sido 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 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».

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).

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».

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. 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».

Consecuentemente con lo expuesto, no toda omisión de los elementos de identificación de los medios de pago que, según el artículo 177 del Reglamento Notarial deba constar en la escritura pública, produce el cierre registral (cfr. los párrafos cuarto y quinto de dicho precepto reglamentario), y ello sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden que pueden derivar del incumplimiento de la obligación de expresar los restantes elementos identificadores a que se refiere el mismo precepto.

3. En el presente caso se trata de una compraventa en la que el medio de pago del precio es mediante compensación de crédito entre las partes, por lo que como así señala el recurrente, el precio de la compraventa ni se pagó al contado ni se satisfizo en dinero ni signo que lo represente ni se confesó recibido, sino que se pagó posteriormente mediante una compensación de créditos. El crédito compensado consta en la contabilidad social y concretamente en la "cuenta (...)" que C.T.V. S.A mantiene en su contabilidad como expresamente se refleja en los documentos de la agencia Tributaria que se incorporaron por diligencia y que por lo tanto aquél crédito esté perfectamente identificado.

Así pues, la compensación no es un medio de pago sino, una forma de extinción de las obligaciones (art. 1.156 CC) y por tanto a la compensación no se le puede aplicar la normativa de los medios de pago.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, en su resolución de 2 de septiembre de 2016 señaló que «en el presente expediente la expresión de la causa es genérica, al decirse únicamente "...como consecuencia de relaciones mercantiles, reconoce adeudar...". Ante esta manifestación el registrador considera que la causa del reconocimiento de deuda es consecuencia de una entrega de dinero y por tanto exige la acreditación de los medios de pago. Por su parte, tanto el recurrente como el notario autorizante señalan que dicho reconocimiento no procede de una operación financiera, sino de un contrato de ejecución de obra en el que una empresa constructora ha realizado un trabajo que se encuentra pendiente de pago. Pero estas manifestaciones, como señala acertadamente el registrador, no resultan de la escritura, sino del escrito de recurso, por lo que no pueden ser tenidas en cuenta en la presente resolución (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria). Por tanto, en base a lo expuesto es necesario que las partes interesadas procedan a rectificar la escritura de reconocimiento de deuda y constitución de hipoteca aclarando la causa de dicho reconocimiento para que esta sea determinada y lícita. En este sentido será suficiente que se manifieste que dicha deuda trae causa de un contrato de ejecución de obra habiendo realizado la empresa constructora un trabajo que se encuentra pendiente de pago. Una vez producida dicha alteración, el primero de los defectos señalados por el registrador quedará subsanado ya que es evidente que no ha habido entrega de dinero signo que lo represente, presupuesto de aplicación de la legislación antes expuesta».

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador en los términos vistos.

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, 20 de marzo de 2020. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.