

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12744 *Resolución de 23 de mayo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Villaviciosa de Odón a inscribir una escritura de dación en pago de deuda.*

En el recurso interpuesto por don Ricardo Cabanas Trejo, notario de Fuenlabrada, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Villaviciosa de Odón, doña Elena Parejo García, a inscribir una escritura de dación en pago de deuda.

Hechos

I

En escritura autorizada el día 14 de junio de 2024 por don Ricardo Cabanas Trejo, notario de Fuenlabrada, con el número 1.441 de protocolo, la sociedad «Cardavasi, SL», debidamente representada, daba determinada finca a sus socios, don D. G. P. y doña S. G. M., en pago parcial de la cantidad de 916.648,64 euros que dicha sociedad adeudaba a éstos en virtud de escritura de reconocimiento de deuda autorizada por el mismo notario el día 14 de junio de 2024, con número 1.439 de protocolo. La finca se valora en 833.616,95 euros y en la escritura de dación en pago de deuda se expresaba que se daba carta de pago por esta última cantidad y que «el resto de la deuda reconocida en la antes reseñada escritura será objeto de compensación con la deuda por el mismo importe que los socios tienen con la sociedad, una vez pagada parcialmente con la dación anterior».

En la referida escritura de reconocimiento de deuda, los otorgantes exponían que, con motivo de la falta de liquidez de la sociedad «Carvadasí, SL», los socios don D. G. P. y doña S. G. M. «han aportado a la sociedad la cantidad total de novecientos dieciséis mil novecientos setenta y ocho euros con sesenta y cuatro céntimos (916.978,64 €) con el fin de sufragar, entre otros, honorarios de arquitectos, licencias, tasas, gastos de Notaría, Registro, Impuestos, y demás gastos relacionados con la ejecución de las obras de edificación de la vivienda sita en calle [...] de Villaviciosa de Odón (Madrid), incluyendo además honorarios de otros profesionales». Añadían que las aportaciones se encontraban reflejadas en la contabilidad de la sociedad, pudiendo ser acreditadas donde fuere necesario según consta en un documento de cuenta mayor que exhibieron al notario autorizante y se incorporó a dicha escritura.

II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Villaviciosa de Odón, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo examen y calificación del documento presentado, se suspende la operación solicitada por los siguientes

1. Por no identificarlos medios de pago en cuanto a las cantidades aportadas por los socios a la sociedad que son objeto de compensación.

Hechos.

El documento, consistente en una escritura de dación en pago de deuda, otorgada ante el Notario de Fuenlabrada, Don Ricardo Cabanas Trejo, el 14 de junio de 2024, número 1441 de protocolo, fue presentado en este Registro a las 13.00 horas del día 09 de julio de 2024 con el número de asiento 396, del Diario 24. Caducado el asiento de presentación de documento previo (asiento 395/2024) el 9 de diciembre. Calificado negativamente con fecha 30 de diciembre de 2024. Se vuelve a presentar el documento el 11 de febrero de 2024 junto con escritura de reconocimiento de deuda otorgada ante el Notario de Fuenlabrada, Don Ricardo Cabanas Trejo, el 14 de junio de 2024, número 1439 de protocolo.

En el documento anteriormente referido, la sociedad “Cardavasi, SL”, debidamente representada, da la finca 18.902 de este Registro a sus socios don D. G. P. y doña S. G. M. en pago de la cantidad de 916.648,64 euros que la mercantil adeudaba a aquellos en virtud de escriturade reconocimiento de deuda autorizada por el Notario de Fuenlabrada, Don Ricardo Cabanas Trejo, el 14 de junio de 2024, número 1439 de protocolo.

En la escritura de reconocimiento de deuda se incorpora un documento aportado por los comparecientes en el que se enumeran los pagos realizados por los socios que constituyen el origen de la deuda que es objeto de compensación. De dichos pagos, salvo el pago de diversas facturas, el resto aparece constituido por aportaciones y traspasos llevados a cabo por los socios a la sociedad. Con relación a tales cantidades, no se especifican los medios de pago empleados por las partes en los términos exigidos por el art. 177 del Reglamento Notarial.

Fundamentos de Derecho.

1. Sobre la obligación de acreditar los medios de pago empleados.–Como indica, entre otras, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de junio de 2.009, deben expresarse en la escritura la identificación de los medios de pago en los términos expresados en el artículo 177 del Reglamento Notarial; su no constancia determinará la suspensión de la inscripción (cfr. arts. 24 de la Ley del Notariado, 18, 21, 22 y 254.3 de la Ley Hipotecaria y 177 del Reglamento Notarial). En particular, establece el apartado segundo del artículo 177 del RN: “En 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, se identificarán, cuando la contraprestación consistiera, en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, los medios de pago empleados por las partes, en los términos previstos en el artículo 24 de la Ley del Notariado, de acuerdo con las siguientes reglas...” y añade el apartado quinto: “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 ordenante y receptora o beneficiaria.”

La DGRN, en resolución de 11 de marzo de 2013, ha señalado que la acreditación de los medios de pago es exigible en una escritura en la que la parte deudora reconoce adeudar una determinada cantidad a la parte acreedora por razón de un contrato de préstamo u otro en el que hayan existido traspasos de dinero celebrado antes del otorgamiento de la escritura. En este sentido, la DG:

– De un lado, destaca el carácter causal y el valor meramente declarativo o reconocitivo del “reconocimiento de deuda” invocando reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo de acuerdo con la cual “el reconocimiento opera como un negocio jurídico de fijación o reproducción de otro anterior (SSTS de 24 de junio de 2004 y 31 de

marzo de 2005), especialmente si se expresa la causa de aquél, pero incluso aunque no se exprese (STS de 1 de enero de 2003), y se verifica con la finalidad de fijar la relación obligatoria preexistente, crear una mayor certeza probatoria, vincular al deudor a su cumplimiento y excluir las pretensiones que surjan o puedan surgir de una relación jurídica previa incompatible con los términos en que la obligación queda fijada.”

– De otro, especifica que, siendo el negocio jurídico subyacente un contrato de préstamo, u otro en el que hayan existido traspasos de dinero, resultan de plena aplicación los artículos 24 de la Ley del Notariado, 177 de su Reglamento y el artículo 254 de la Ley Hipotecaria.

Por los referidos hechos y fundamentos de Derecho, se suspende la operación solicitada por el defecto señalado al principio de esta nota.

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

En Villaviciosa de Odón, La Registradora. Fdo. Elena Parejo García Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Elena Parejo García registrador/a titular de Registro Propiedad de Villaviciosa de Odón a día veintiocho de febrero del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Ricardo Cabanas Trejo, notario de Fuenlabrada, interpuso recurso el día 6 de marzo de 2025 mediante escrito en el que alegaba los siguientes fundamentos de Derecho:

«Según la nota de calificación la deuda reconocida resulta de un documento aportado por los comparecientes, “en el que enumeran los pagos realizados por los socios que constituyen el origen de la deuda que es objeto de compensación”. Esa suma resultaría del pago de diversas facturas de la sociedad hecho por los adjudicatarios, así como de aportaciones y traspasos llevados a cabo por los socios a la sociedad, exigiendo el RP respecto de tales cantidades la especificación de los medios de pago empleados.

A la vista de la calificación parecería que es un simple documento redactado por los socios como personas físicas, pero no es exactamente así. Se trata de un documento contable, cuya autoría es imputable a la sociedad deudora que reconoce la deuda, pues uno de los comparecientes en la escritura lo hace, además, como su administrador único. En concreto, se trata de un extracto del libro mayor de las cuentas anuales referido específicamente a la cuenta número 551, que recoge todo su movimiento desde 01/05/2019. Recordemos que la cuenta 551 es la cuenta corriente con socios y administradores, definida por el Plan General de Contabilidad en los siguientes términos: “cuentas corrientes de efectivo con socios, administradores y cualquiera otra persona natural o jurídica que no sea Banco, banquero o Institución de Crédito, ni cliente o proveedor de la empresa, y que no correspondan a cuentas en participación. Figurará en el activo corriente del balance la suma de saldos deudores, y en el pasivo corriente la suma de saldos acreedores. Con carácter general, su movimiento es el siguiente: Se cargarán por las remesas o entregas efectuadas por la empresa y se abonarán por las recepciones a favor de la empresa, con abono y cargo, respectivamente, a cuentas del subgrupo 57”.

Por tanto, no se trata del asiento que figura en el último balance de las cuentas anuales, donde sólo constaría el total, sino del detalle en el libro mayor de todas su operatoria durante cinco años, de modo que se indica respecto de cada apunte su fecha y el concepto, declarando en la escritura que todos ellos están en relación con la [sic] obras de construcción del inmueble que fue objeto de la dación en pago. No se puede hablar así de una única operación de préstamo de los socios a la sociedad (supuesto de las Ress. 09/12/2014 y de 12/04/2018), sino de casi cuarenta anotaciones contables que

recogen diferentes remesas de los socios a la sociedad, en ocasiones por pago a terceros de deudas de aquélla.

Está claro que los otorgantes pretenden regularizar esa cuenta mediante el pago de la deuda que la sociedad tiene frente a los socios. La cuestión es si el crédito que se paga está suficientemente identificado y no es expresión de una causa genérica, pues lo que la DGSJFP no admite es un reconocimiento genérico que haga imposible los controles derivados de normativas tan esenciales como la tributaria o la de prevención del blanqueo de capitales (el “reconocimiento ficticio” del que habla la Res. 09/12/2014). En ese sentido la Res. de 28/05/2024, para un supuesto de compraventa con compensación de crédito entre las partes, entiende que no es necesaria la aportación de los documentos que acrediten el origen del crédito, sino que basta con la identificación del mismo.

La cuenta 551 forma parte de las cuentas anuales de la sociedad, las cuales son objeto de depósito en el Registro Mercantil, del mismo modo que la contabilidad social constituye la base informativa para las liquidaciones fiscales correspondientes. Es una información a disposición de la Administración Tributaria, cuya fuerza probatoria, caso de ser cuestionada por ésta, se habrá de valorar por los tribunales.

En ese sentido, como dijera la STSJ de Andalucía de Granada (cont.-adm.) de 26/09/2023 rec. 580/2020: “respecto al valor probatorio de la contabilidad, procede indicar que el artículo 31 del Código de Comercio establece que ‘el valor probatorio de los libros de los empresarios y demás documentos contables’ se valorará por ‘los Tribunales conforme a las reglas de Derecho’. Y el artículo 327 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que los libros de los comerciantes ‘cuando hayan de utilizarse como medio de prueba... se estará a lo dispuesto en las leyes mercantiles’. Interpretando el artículo 31 del Código de Comercio, la STS (Civil) de 26 de junio de 2001 (Rec. 1546/1996), nos enseña que ‘los asientos contables... no están sujetos en cuanto a su valoración a regla tasada, sino que en virtud de lo dispuesto en el art. 31 del Código de Comercio son apreciados, según las reglas generales del Derecho conforme al racional criterio del Juzgador’. En la misma línea, la STS (Civil) de 29 de mayo de 2002 (Rec. 3933/1996). Lo anterior implica que, si bien la contabilidad constituye el punto de partida para analizar la realidad económica de la empresa, sus asientos no constituyen prueba tasada de la realidad de la operación descrita frente a un tercero como la Hacienda Pública. En este sentido, se ha pronunciado de forma reiterada la jurisprudencia, entre otras, en la STS de 17 de abril de 2013 (Rec. 1836/2010), donde se declara con claridad que debe primar la realidad de las cosas frente a la calificación contable, y así se establece que corresponde al sujeto pasivo ‘la carga de acreditar adecuadamente que los inmuebles enajenados formaban parte del inmovilizado de la sociedad, sin que el requisito de la afectación del bien para su consideración como inmovilizado pueda quedar desvirtuado por las normas de contenido contable invocadas por la parte recurrente’. Y la STS de 22 de diciembre de 2016 (Rec. 331/2016) afirma que ‘en el caso planteado, los libros no reflejan la imagen fiel del patrimonio de la entidad como consecuencia de recoger una deuda inexistente. Su falta de veracidad condiciona su valor a estos efectos, por lo que el contribuyente tendrá que acudir a otros medios alternativos con el objeto de acreditar el origen del préstamo tal y como referimos en el punto anterior sin haberlo realizado’. Por lo tanto, la realidad reflejada en los libros contables no constituye una prueba tasada que vincule a la Hacienda Pública, lo que justifica que cuando por la propia contabilidad o por otras razones existan dudas razonables sobre la veracidad del asiento, conforme a lo establecido en los artículos 105 y siguientes de la LGT, corresponderá al obligado tributario justificar la realidad de la operación contabilizada”.

Ahora bien, que no constituya prueba tasada a efectos procesales, no significa que carezca de fuerza probatoria suficiente a efectos registrales para acreditar la realidad del desplazamiento, precisamente por constituir “el punto de partida para analizar la realidad económica de la empresa”, siempre que conste con el *[sic]* suficiente concreción. En nuestro caso y para el RP se ha de entender que basta con el debido asentamiento

contable de cada una de las operaciones realizadas para entender acreditado el efectivo desplazamiento patrimonial entre la sociedad y los socios».

IV

La registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General el día 17 de marzo de 2025.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1156 y 1170 del Código Civil; 1, 10, 18, 21, 22, 254, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 1, 17, 17 bis, 23, 24 y 47 de la Ley del Notariado; 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.^a 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 y 16 de octubre de 2019 y 17 de enero de 2020, y la Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de marzo de 2020, 28 de julio de 2021, 8 de marzo y 10 de octubre de 2022 y 28 de mayo y 11 de diciembre de 2024.

1. En la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso se formalizó la dación de una finca por determinada sociedad a dos socios en pago parcial de la cantidad de 916.648,64 euros que dicha sociedad adeudaba a éstos según consta escritura de reconocimiento de deuda autorizada por el mismo notario el mismo día. La finca se valora en 833.616,95 euros y en la escritura de dación en pago de deuda se expresa que se da carta de pago por esta última cantidad y que «el resto de la deuda reconocida en la antes reseñada escritura será objeto de compensación con la deuda por el mismo importe que los socios tienen con la sociedad, una vez pagada parcialmente con la dación anterior».

En dicha escritura de reconocimiento de deuda, tales socios manifiestan haber aportado a la sociedad la cantidad total de 916.648,64 euros (con el fin de sufragar gastos relacionados con la ejecución de las obras de edificación de la vivienda construida en la finca objeto de dación en pago) y que las aportaciones se encuentran reflejadas en la contabilidad de la sociedad, pudiendo ser acreditadas donde fuere necesario según consta en un documento de cuenta mayor que exhibieron al notario autorizante y se incorporó a la escritura.

La registradora suspende la inscripción porque considera que respecto de las aportaciones y trasposos llevados a cabo por los socios a la sociedad que se enumeran en el documento incorporado a la escritura, no se especifican los medios de pago empleados por las partes en los términos exigidos por el artículo 177 del Reglamento Notarial.

El notario autorizante de la escritura alega en su recurso que el documento aportado por las partes e incorporado a la escritura es un extracto del Libro Mayor de las cuentas anuales referido a la cuenta 551. Añade que lo pretendido por los otorgantes es regularizar esa cuenta y que, por tanto, el crédito está suficientemente identificado y no es expresión de una causa genérica. Por último, hace referencia a la fuerza probatoria de la contabilidad y su valoración por los tribunales en caso de ser cuestionada por la Administración.

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 expresa 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.

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. Como ha reiterado en varias ocasiones este Centro Directivo (vid. por todas, las Resoluciones de 11 de marzo de 2013, 9 de diciembre de 2014, 2 de septiembre de 2016 y 28 de mayo de 2024), la exigencia de identificación de los medios de pago se extiende a los reconocimientos de deuda, a fin de evitar un reconocimiento ficticio que imposibilite los controles derivados de normativas tan esenciales como la tributaria o la de prevención del blanqueo de capitales.

En la citada Resolución de 9 de diciembre de 2014, respecto de un supuesto de dación en pago de una deuda reconocida cuyo origen estaba en un préstamo que, a su vez, había sido posteriormente cedido, esta Dirección General entendió que no «es exigible la aportación de los documentos que recojan el préstamo y su cesión y liquidación pues no constituyen el título inscribible, ni puede considerarse el préstamo y la posterior dación como un único negocio complejo que justifique la acreditación respecto al primero, de los mismos requisitos exigibles al segundo para su inscripción. En realidad, es el reconocimiento de deuda el negocio jurídico objeto de inscripción». Sin embargo, añade la Resolución, «ello no obsta para que siendo el préstamo la causa de la deuda que se reconoce y que provoca la posterior dación, deba evitarse un reconocimiento ficticio que imposibilite el control de un posible blanqueo, motivo por el cual debe acreditarse el efectivo desplazamiento patrimonial que constituye la deuda».

El mismo criterio se mantuvo en las Resoluciones de 12 de abril de 2018 y 16 de octubre de 2019, que añaden lo siguiente: «Recuérdese que, desde el punto de vista de su finalidad, la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, que introdujo las reformas ahora examinadas en la legislación hipotecaria y notarial, respondía al 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, 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, a cuya finalidad responde la figura del cierre registral para los casos de falta de identificación en las operaciones inmobiliarias de carácter oneroso en que intervenga dinero o signo que lo represente, en los precisos términos en que se han expuesto en los precedentes fundamentos jurídicos de esta Resolución, finalidad que sería fácilmente burlada si para eludir los requisitos de identificación de los medios de pago empleados en el origen de la deuda reconocida bastase la simple intermediación de una cesión de dicha deuda (sin necesidad de mayores indagaciones sobre las relaciones entre cedente y cesionario de la misma, en este caso una sociedad limitada y su administrador único)».

No obstante, también ha puesto de manifiesto este Centro Directivo que «la compensación no es un medio de pago sino una forma de extinción de las obligaciones (art. 1156 CC) y por tanto la a compensación no se le puede aplicar la normativa de los medios de pago» [vid. Resoluciones de 20 de marzo de 2020 y 28 de mayo de 2024, en la primera de las cuales se afirmó que «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»].

Si se tienen en cuenta estas consideraciones y, especialmente, la finalidad de las normas referidas sobre identificación de los medios de pago, así como las concretas circunstancias concurrentes en el presente caso (en que las deudas que mediante la dación quedan extinguidas están perfectamente causalizadas e identificadas en el libro mayor, con el valor probatorio la ley atribuye a tal contabilidad, de modo que queda excluida la hipótesis de reconocimientos de deuda ficticios que quedaran al margen de la posibilidad de detección, comprobación y regularización de incumplimientos tributarios o de la normativa de blanqueo de capitales), no puede confirmarse la objeción expresada por la registradora en la calificación impugnada.

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, 23 de mayo de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.