

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11533 *Resolución de 16 de octubre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Alicante n.º 3 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Antonio Ripoll Soler, notario de Alicante, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Alicante número 3, don Fernando Trigo Portela, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 25 de junio de 2014 por el notario de Alicante, don Antonio Ripoll Soler, con número 1.020 de protocolo, se formalizó una compraventa de inmueble en la que se pactó lo siguiente: «(...) Segunda.—Precio y medios de pago.—El precio de la presente compraventa se pacta en la cantidad de sesenta mil euros (...) dejando identificados como sigue los medios de pago: —La cantidad de tres mil euros (3.000,00 euros), el día 19 de mayo de 2014, mediante transferencia bancaria de la cuenta de los compradores en Suecia de la entidad Swedbank con cuenta número (...) a favor de la intermediaria “Zíntex Gestiones Inmobiliarias Estudio Spargm S.L.” con cuenta número (...) en la Entidad Caja Mar, los cuales han sido transferidos a don A. N. C.; cuyo resguardo me exhibe e incorporo a esta matriz por fotocopia previo su testimonio (...)—Cheque bancario nominativo a favor de “Estudio Sparg, S.L.”, por importe de tres mil seiscientos treinta euros (...) Todos los cheques han sido expedidos por la entidad bancaria “Bankinter, S.A.” a favor de los vendedores, con cargo a la cuenta número (...) titularidad de la intermediaria “Ábaco Asesoría Legal y Fiscal S.L.”, procediendo los fondos a su vez de la cuenta antes citada de la Entidad Bancaria sueca Swedbank, titularidad de los compradores. La parte vendedora declara tener recibido de la parte compradora (...) la totalidad del precio declarado, por lo que otorga a su favor la más eficaz carta de pago por la expresada cantidad (...)».

II

Presentada la escritura en el Registro de la Propiedad de Alicante número 3 el día 25 de junio de 2014 bajo el asiento número 253 del tomo 140 del Libro Diario y número de entrada 4332, fue objeto de la siguiente calificación negativa el día 16 de julio de 2014: «(...) Hechos: 1) No está debidamente justificada la transferencia bancaria de la intermediaria “Zintex Gestiones Inmobiliarias Estudio Sparg, S.L.” a favor de don A. N. C. 2) No se justifica como medio de pago, el cheque bancario nominativo a favor de “Estudio Sparg S.L.” por importe de tres mil seiscientos treinta euros, ya que no lo recibe la parte vendedora, no identificándose la causa.—Fundamentos de Derecho: Artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Artículo 7 de la Ley de Medidas para la Prevención del Fraude Fiscal, Ley 36/2006, de 29 de noviembre, Artículo 21 de la Ley Hipotecaria, párrafo 2.º, Artículo 254 de la Ley Hipotecaria, Artículo 24 de la Ley del Notariado y Artículo 177 del Reglamento Notarial, en su nueva redacción dada por la reforma del R.D. 1/2010, de 8 de Enero. Y, por tanto, se procede a la denegación de los asientos solicitados del documento mencionado. Contra esta calificación (...) Alicante, a dieciséis de julio del año dos mil catorce. El Registrador de la Propiedad, Fdo: Fernando Trigo Portela Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Fernando Trigo Portela registrador/a de Registro Propiedad de Alicante 3 a día dieciséis de Julio del año dos mil catorce».

III

Mediante escrito de fecha 1 de agosto de 2014, que tiene entrada en el Registro de la Propiedad de Alicante número 3 el mismo día, el notario autorizante, don Antonio Ripoll Soler, interpuso recurso contra dicha calificación en el que alega lo siguiente: «(...) Primero.—A la vista de la normativa que el propio funcionario cuya calificación se recurre reseña, es claro que, en ambos casos, se cumplen los requisitos establecidos en el artículo 24 de la Ley del Notariado, 177 del Reglamento Notarial, 254 de la Ley Hipotecaria; artículo 21 de la Ley Hipotecaria, artículo 18 de la Ley Hipotecaria. En ambos medios de pago se han cumplido todos los requisitos establecidos en la legislación vigente. Segundo.—Común a los dos presuntos defectos aducidos. Para abordar la cuestión objeto de debate cohonestarse la normativa relativa a la prevención de blanqueo de capitales, en la cual se centra básicamente el Sr. Registrador, con las normas sustantivas relativas al pago como forma de extinción de obligaciones, las cuales obvia y, al parecer, desconoce el Sr. Registrador. No debe olvidarse que el primer bloque normativo citado —normativa sobre prevención de Blanqueo de Capitales— está inspirado, como resplandece en las últimas reformas legales, en conseguir la trazabilidad del dinero. Se trata de evitar opacidad en relación al origen y destino del mismo. Para ello el Reglamento Notarial, en su artículo 177 establece los requisitos que deben concurrir en las transferencias y en las entregas de cheques con que se realicen los pagos. Ejecutados los medios de pago con arreglo dispuesto en dicho precepto reglamentario, se abren las puertas del Registro a los derechos reales, en los términos que señala el artículo 254 L.h. El segundo bloque normativo, que, al parecer, desconoce el Sr. Registrador, se encuentra en la esencia de nuestro Derecho de obligaciones, en concreto en los artículos 1156 y siguientes del Código civil. Centrándonos en el mismo cabe apuntar los siguientes argumentos en contra de la calificación del Sr. Registrador, la cual se centra solamente en los aspectos administrativos dando una visión muy poco objetiva de la realidad de los pagos documentados. Así: 1) La calificación del Sr. Registrador se opone radicalmente al artículo 1156 C.c., que señala el pago como sinónimo de cumplimiento de la obligación y, por ende, primera forma de extinguir las obligaciones. Por tal motivo, es perfectamente posible que, el acreedor del precio de la compraventa, considere cumplida la prestación cuando se realiza la transferencia a un tercero; la cual ha consentido expresamente la parte vendedora, acreedora del precio. 2) El Sr. Registrador, también pasa por alto el artículo 1157 C.c., el cual, a sensu contrario, se interpreta en el sentido de que cuando se haya entregado la cosa (precio) en que la obligación consiste se entiende cumplida la obligación. Ese precepto legal se ve refrendado en sede, más específica, de la regulación legal del contrato de compraventa, donde el artículo 1500 C.c., el cual, al parecer, también ignora el Sr. Registrador, y establece que “El comprador está obligado a pagar el precio de la cosa vendida en el tiempo y lugar fijados por el contrato”. Consiguientemente, el comprador ha efectuado el pago del precio correctamente, siguiendo las instrucciones del vendedor. No es justo que sea penalizado por una interpretación restrictiva cuando ha cumplido su obligación y se ha procedido a identificar los medios de pago con arreglo a lo establecido en el ordenamiento jurídico vigente. 3) El Sr. Registrador olvida la regulación establecida en el artículo 1170 del Código civil, desconoce que el pago se ha realizado, salvo buen fin con la transferencia efectuada y con el cheque entregado; lo que ha sucedido en el caso objeto de debate. 4) Si los argumentos anteriores no fuesen bastantes para considerar pagos bien hechos y, por consiguiente, los medios de pago relativos a los mismos y que extinguen las obligaciones del comprador de pagar el precio, la calificación del Sr. Registrador adolece de un manifiesto desconocimiento de la institución del pago hecho a un tercero. En efecto, el pago puede hacerse a una persona autorizada para recibir la prestación por cuenta del acreedor, como señala el párrafo segundo del artículo 1162 C.c.. En este caso, no cabe duda que el que recibió el pago, cuya denominación social aparece identificada totalmente en la cláusula calificada, estaba autorizado para recibirlo. Ex ante, porque no consta reserva y, ex post, por la propia ratificación que el vendedor realiza, con efectos liberatorios en la propia escritura de compraventa al admitir dicho medio de pago. Todo ello sobre la base del instituto de la

ratificación, el cual aparece regulado en el artículo 1259 del Código civil, precepto nada novedoso y que el Sr. Registrador también pasa por alto. Si es válido el pago hecho a una persona para recibir la prestación por cuenta del acreedor, también es válido hecho el pago hecho a un tercero en cuanto se hubiere convertido en utilidad del acreedor; es lo que expresamente indica el artículo 1163 Cc.. En este caso, el afán del buen hacer del Sr. Registrador no puede extenderse a juzgar si es útil o no el pago hecho entregando el dinero a “Zintex Gestiones Inmobiliarias Estudio Sparg, S.L.”. Defender lo contrario sería desplazar la voluntad del comprador por unas facultades en favor del Sr. Registrador, no reconocidas por nuestro ordenamiento jurídico. El comprador juzgó útil el pago hecho a un tercero que, además, estaba autorizado por él y, consiguientemente, dio carta de pago. Ese pago se efectuó con la transferencia ordenada por el comprador, por cuenta vendedor, a favor de la sociedad referida; con independencia del momento en el que haya o no recibido el comprador el precio o independientemente de que se haya aplicado ese dinero con posterioridad. 5) La actitud y posición del Sr. Registrador se extralimita del de la propia escritura calificada, lo cual es contrario al artículo 1281 C.c. que fija como canon hermenéutico de los contratos lo establecido en el tenor literal de los mismos. Consiguientemente, el Sr. Registrador, con su calificación se adentra en el terreno de las suposiciones y presunciones, totalmente ajenas a un contrato debidamente informado y con consentimiento notarialmente informado revestido con la forma de documento público presunción de legalidad que toda escritura goza. Así, planteo los siguientes interrogantes para justificar lo absurdo de la posición registral: ¿No puede el tercero, la sociedad, convertirse en depositaria del dinero para aplicarlo a otra operación del vendedor que adquiera el rol de comprador? ¿Es necesario que el vendedor reciba el dinero antes de firmar la escritura de compraventa? Supongamos que la sociedad autorizada por el vendedor recibió el dinero pero que por motivos de tiempo o por lo que fuere no lo transfirió al vendedor antes de la compra ¿Le dirá el Sr. Registrador al comprador que el precio está aplazado? ¿No ha cumplido entregando el comprador el dinero en las condiciones y siguiendo las instrucciones que le dio la otra parte del contrato? Lo absurdo de la posición registral es evidente. Tercero.—Específico del segundo medio de pago: la entrega del cheque. Al parecer, el Sr. Registrador no entiende cómo se realizan los pagos cuando se entrega un cheque. Su posición, no sólo refleja un absoluto desconocimiento de las normas relativas a la extinción de las obligaciones en nuestro Derecho citadas anteriormente. También implica ignorar los principios configuradores de nuestra legislación cambiaria, en la cual, los cheques carecen de causa, no son títulos causales, por lo que es, una vez más, impertinente apelar a una necesaria identificación de la causa. Olvida también el Sr. Registrador la propia definición del contrato de compraventa, contenida en el artículo 1445 C.c., según el cual: “Por el contrato de compra y venta uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente”. Está claro que el cheque entregado es un signo representativo del dinero que se entrega, en los términos del art. 1170 del Código civil, salvo buen fin. Así, la sola entrega de un cheque en el que aparece librador, librado, importe y beneficiario, requisitos establecidos en el artículo 177 R.n. y, además, no siendo imprescindibles para la inscripción, se reseñan también las cuentas contra las que se libraron. Pese a haberse cumplido toda la normativa civil y administrativa relativa a los medios de pago, el Sr. Registrador, sin argumentarlo suficientemente, añade unos requisitos inexistentes en 1ª legislación vigente. Nótese que, a mayor abundamiento, el artículo 177 no habla de “adquirente” sino de “beneficiario” del cheque, conceptos que el Sr. Registrador, no se sabe por qué, asimila. Cuando el pago se realiza entregando un cheque es en ese mismo momento cuando se verifica el cumplimiento de la obligación; los efectos solutorios se producen, desde ya salvo buen fin de la operación, facultando al acreedor para reclamar el contravalor del cheque cuando éste no se pudo realizar, pero no antes. Por consiguiente, el pago, no se realiza ni cuando el comprador compra el cheque bancario a la entidad; pues si no lo entrega al vendedor, por mucho que haya pagado el dinero no se ha entregado el efecto y, consiguientemente, no está liberado. Tampoco se realiza cuando el vendedor descuenta el cheque. Los efectos mercantiles

pueden luego circular mediante endoso y son ajenos a todos los problemas que la calificación del Sr. Registrador genera con su interpretación. El pago, por consiguiente, se realiza con la entrega del cheque, ni antes, al comprarlo, ni después, al descontarlo. Por último, la posición del Sr. Registrador, en relación al cheque, es antieconómica, reporta perjuicios a las partes. Partiendo del hecho de que el cheque sí se ha entregado y el comprador sí ha cumplido su obligación, habiendo dado carta de pago el vendedor; en ningún sitio está prohibida la emisión de cheques a favor de tercera persona. No incumple la normativa sobre trazabilidad del dinero, pues los cheques bancarios están controlados desde su origen. Es perfectamente posible librarlo a favor de un tercero para abaratar costes cuando ese cheque se va a entregar, posteriormente en otra operación (a veces quien vende hoy compra mañana). De esta se evitan los costes de un nuevo cheque. En definitiva, siendo falso que el cheque no se ha entregado al comprador, lo que haga él posteriormente con dicho efecto mercantil, es ajeno a los deseos del Sr. Registrador de conocer hechos totalmente ajenos al Registro y a los requisitos legales de los medios de pago. Cuarto.—A la vista de lo anterior, ha quedado suficientemente argumentada: 1) La suficiente justificación de los dos medios de pago calificados. 2) La innecesariedad de aportar más datos que los transcritos en la escritura. 3) La trazabilidad del dinero, que es de lo que se trata, pues la Administración tiene todo suficientemente identificado, incluso respecto de lo que haga posteriormente el vendedor con los medios admitidos, en consideración a la intervención de entidades bancarias en los mismos. 4) La errónea alusión a la falta de entrega del cheque. 5) La equivocada identificación que el Sr. Registrador hace entre el pago y la aplicación del mismo que, posteriormente a la venta el comprador quiera realizar. 6) En general, la asistemática interpretación del Sr. Registrador de la normativa del pago, vulnerando claramente el 3 C.c, al no tomar en consideración los aspectos sustantivos del pago que, lógicamente, deben ser sobre los que descansa la normativa que cita el Sr. Registrador, de naturaleza administrativa. Y, obviando la llamada que el artículo 12 del C.c. hace al Código civil como derecho supletorio de primer grado en nuestro ordenamiento, jurídico».

IV

Mediante escrito, de fecha 1 de agosto de 2014, el registrador 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, 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.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 y 11 de marzo y 22 de noviembre de 2013.

1. El presente recurso tiene por objeto la negativa a inscribir una compraventa de inmueble por entender el registrador que no están debidamente justificados dos de los medios de pago empleados por las partes en los términos exigidos por la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal, por el artículo 24 de la Ley del Notariado y por el artículo 177 del Reglamento Notarial. Concretamente, considera que debe identificarse la causa por la que una parte del precio de la compraventa no es recibido por la parte vendedora.

2. 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 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».

3. 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).

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».

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 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. 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.

6. La lectura de los preceptos citados, interpretados tanto literal como teleológicamente, lleva a afirmar que lo que impone la legislación vigente es la «identificación» y no la «justificación» de los medios de pago empelados por las partes. En efecto, es perfectamente válido el pago efectuado a un tercero al amparo de los

artículos 1162 y 1163 del Código Civil. Por ello, que el pago del precio se haya realizado al vendedor o a otra persona no es un problema de identificación de medios de pago y queda al margen del Registro la causa o razón de ser por la que el pago no se efectuó al vendedor.

En la escritura cuya calificación ha sido impugnada mediante el presente recurso los otorgantes expresan que determinada cantidad se ha pagado a una de las personas distintas del vendedor mediante cheque bancario, cuya fotocopia se incorpora a la matriz, en la cual constan los datos de librador y librado, beneficiario, el carácter nominativo del efecto, la fecha y su importe, de modo que se cumple lo establecido en el párrafo quinto del artículo 177 del Reglamento Notarial, y, respecto de la cantidad pagada mediante transferencia bancaria a favor de tercero, se expresan su importe y los demás datos cuya constancia en dicho título ha de ser objeto de calificación registral, según el mencionado precepto reglamentario: la cuenta de cargo y de abono y «...el ordenante, beneficiario, fecha, importe, entidad emisora y ordenante y receptora o beneficiaria». Por todo ello, la calificación del registrador, en los términos en que ha sido expresada, no puede ser confirmada, sin que puedan tenerse en cuenta los defectos que indica, intempestivamente, en su informe (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

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, 16 de octubre de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.