

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

14195 *Resolución de 6 de julio de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Málaga, don Juan Carlos Martín Romero, contra la negativa del titular del registro de la propiedad nº 10 de Málaga, a inscribir una escritura de reconocimiento de dominio.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Málaga, don Juan Carlos Martín Romero, contra la negativa del titular del Registro de la Propiedad de Málaga número diez, don Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, a inscribir una escritura de reconocimiento de dominio.

HECHOS

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Málaga, don Juan Carlos Martín Romero, el día 30 de julio de 2008, la viuda y herederos de Don Juan Hijano Díaz, reconocieron el dominio de una mitad indivisa de la finca registral 3839-A del citado Registro en favor de Don Eloy Roldán Chaves y Doña Antonia Cruz Andreu.

Dicha finca había sido adquirida por Don Juan Hijano Díaz en escritura autorizada por el Notario que fue de Málaga Don José Manuel de Torres Puentes el día 17 de agosto de 1977 (número 3950 de su protocolo), causando la oportuna inscripción de dominio a su favor (con carácter ganancial), indicándose entonces que el precio de la compra había ascendido a un millón trescientas setenta y cinco mil pesetas, que el representante de la sociedad vendedora declaraba tener recibido antes de dicho acto a satisfacción del comprador, a cuyo favor se otorgaba carta de pago.

Con posterioridad y mediante documento privado suscrito en Málaga el día 10 de Febrero de 1986 por los consortes Don Juan Hijano Díaz y Doña Josefa Utrera Padial de una parte, y Don Eloy Roldán Chaves y Doña Antonia Cruz Andreu de otra, los primeros reconocieron la actuación del Sr. Hijano Díaz por cuenta de los Srs. Roldán y Cruz respecto de una mitad indivisa de la citada finca y de otras, declarando: «... Que aún cuando las fincas declaradas aparecen a nombre de Don Juan Hijano Díaz, la realidad de los hechos es que las mismas fueron adquiridas de por mitad –sic- con Don Eloy Roldán Chaves, habiéndose pagado en igual proporción tanto los precios de compra como la totalidad de los gastos hasta ahora verificados... ACUERDAN: Primero.–Los esposos Don Juan Hijano Díaz y Doña Josefa Utrera Padial reconocen como de la propiedad de los esposos Don Eloy Roldán Chaves y Doña Antonia Cruz Andreu una mitad indivisa de cada una de las... [fincas reseñadas], reconociendo haber recibido en su día del citado matrimonio Roldán-Cruz el importe íntegro del precio de compra y gastos de conservación y mantenimiento hasta el día de la fecha correspondientes a dichas mitades indivisas....».

El contenido de este documento privado sirve de base al otorgamiento de la escritura calificada, en la que se expresa, entre otros extremos: a) Que el referido documento privado, incorporado a la matriz, tiene fecha fehaciente conforme al artículo 1227 del Código Civil (por fallecimiento de don Juan Hijano Díaz, ocurrido el 13 de febrero de 2008, según consta en este expediente); b) Que todos los otorgantes ratifican y elevan a público dicho documento; y c) Que el reconocimiento dominical se formula al amparo de la doctrina de esta Dirección General consagrada en sendas Resoluciones de 6 de julio de 2006.

II

Presentada la escritura en el Registro fue objeto de una primera calificación el 16 de septiembre de 2008 y, a la vista de una diligencia extendida por el Notario autorizante conforme al artículo 153 del Reglamento Notarial y de la aportación de un documento complementario (acta de notoriedad de declaración de herederos abintestato), fue de nuevo calificada con la siguiente nota, que es la que motiva el recurso:

«Visto por Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, Registrador de la Propiedad del Registro de la Propiedad Número Diez de Málaga, y su Distrito Hipotecario, procedimiento registral identificado con el número de entrada 4140/2008, iniciada como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

Hechos:

I. El documento objeto de la presente calificación, escritura otorgada el treinta julio de dos mil ocho ante el Notario de Málaga Don Juan Carlos Martín Romero, bajo número de su protocolo 5.015, que se presentó en este Registro a las doce horas y cincuenta y ocho minutos del día tres de septiembre de este año, según el asiento 738 del diario 97, habiéndose observado los defectos que constan en la precedente nota de calificación de fecha dieciséis de septiembre de dos mil ocho, y que fueron notificados al Notario autorizante y al presentante del documento con fecha veinticinco de septiembre de este año, quedando prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde dicho día veinticinco de septiembre.

Dicho documento fue retirado, y nuevamente reintegrado por el mismo presentante con diligencia de rectificación del artículo 153 del Reglamento Notarial de fecha treinta de septiembre de dos mil ocho, extendida por el propio Notario autorizante, y en unión de acta de notoriedad de declaración de herederos abintestatos otorgada ante el notario de Málaga Don Fernando Agustino Rueda, de fecha veinticinco de abril de dos mil ocho, bajo el número de su protocolo 718.

II. A la vista de la precedente escritura y de la citada documentación aportada, se ha observado la siguiente circunstancia que ha sido objeto de calificación desfavorable:

1. Se subsana el defecto consignado en el punto primero de la citada nota de calificación, por la aportación del acta autorizada ante el Notario Don Fernando Agustino Rueda, de fecha veinticinco de abril de dos mil ocho, bajo el número de su protocolo 718.

2. En cuanto al defecto consignado en el punto segundo, se aporta diligencia de treinta de septiembre de dos mil ocho, expedida por sí y ante sí, por el Notario autorizante, en la que hace constar que el medio de pago consta debidamente reseñado en el título, ya que en el documento privado que se eleva a público se confiesa recibido por la fiduciaria el precio, manifestándose además que la Ley 36/2006 no puede tener efectos retroactivos.

No obstante, pese a las referidas manifestaciones notariales, lo cierto es que ni en la escritura ni en el documento privado incorporado a ella consta el medio empleado para verificar el pago (metálico, cheque, transferencia, pagaré, etc.).

A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de derecho:

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

II. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior, en su punto 2, debe tenerse en consideración:

A la precedente calificación son de aplicación el artículo 254 de la Ley Hipotecaria, en su nueva redacción, así como el artículo 24 de la Ley de 28 de Mayo de 1862 del Notariado, reformada por la Ley 36/2006, de 29 de Noviembre de medidas para la prevención del fraude fiscal.

Asimismo es de aplicación la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de marzo de 2.007, citada en la precedente nota de calificación, por medio de la cual el Centro Directivo establece que debe calificar el Registrador que en el título conste la identificación de los medios de pago (metálico cheque, transferencia, pagaré, etc.) empleados por las partes, pero no califica la justificación documental del flujo de capitales.

En cuanto a la entrada en vigor de la Ley 36/2.006, de su disposición final quinta resulta palmariamente que la misma entró en vigor al día siguiente de su publicación en el "BOE", es decir, el uno de diciembre de 2.006, circunstancia de la cual se deduce que, al no constar la forma en que se hizo el pago a la fiduciaria en el documento privado incorporado a la escritura, los otorgantes deberían haberlo hecho constar en el propio título público.

III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa...

En su virtud, acuerdo suspender nuevamente la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado nuevamente el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese...

Contra la presente nota de calificación cabe recurrir...

En Málaga a ocho de octubre de dos mil ocho. El Registrador. Fdo. Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez.»

III

El Notario autorizante interpuso recurso contra dicha calificación, el cual tuvo entrada en el Registro en fecha 19 de noviembre de 2008.

En su escrito comenzaba indicando que el recurso había de entenderse interpuesto a efectos exclusivamente doctrinales (sic) en el supuesto que el Sr. Registrador de la Propiedad n.º 10 de los de Málaga procediera a inscribir la escritura de reconocimiento de dominio calificada negativamente en base a la subsanación realizada por las partes en escritura de complemento por ellas otorgada el día 17 de Noviembre de 2008 (previa a la presentación del presente recurso) y ello en base a la doctrina establecida por esta Dirección General.

Como antecedente de hecho, indica que se habían subsanado los defectos señalados en la nota registral, mediante la referida escritura de complemento, en la que los herederos de Don Juan Hijano Díaz y los cónyuges Don Eloy Roldan Chaves y Doña Antonia Cruz Andreu manifiestan los «medios de pago» (en efectivo metálico en moneda de curso legal) de la escritura otorgada ante el Notario que fue de Málaga, Don José Manuel de Torres Puentes el día diecisiete de agosto de mil novecientos setenta y siete, número 3950 de protocolo.

Y como fundamentación del recurso alega lo siguiente:

1.º En la escritura calificada no se identifica ningún medio de pago ya que la misma tiene por exclusivo objeto reconocer por parte de Doña María Josefa Utrera Padial y los Sres. Hijano Utrera, que actúan en su propio nombre y derecho y como herederos de Don Juan Hijano Díaz, su titularidad en pleno dominio de su mitad indivisa. La base en la que se funda el reconocimiento de dominio posterior es la escritura de compraventa otorgada ante el Notario que fue de Málaga Don José Manuel de Torres Puentes el día diecisiete de agosto de mil novecientos setenta y siete, número 3950 de protocolo, junto con el documento privado fehaciente, como ha reconocido la doctrina de esta Dirección General en sendas Resoluciones de 6 de julio de 2006 (BOE 24 y 25 de agosto de 2006), razón por la que el artículo 24 de la Ley del Notariado y la Instrucción de 28 de noviembre de 2006, sólo mencionan 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, ordenando que se identifiquen, cuando la contraprestación consistiere en todo o en parte en dinero o signo que lo represente, los medios de pago empleados por las partes, no mencionando la escritura reconocitiva.

2.º Los medios de pago no se identifican en la escritura de reconocimiento porque la Ley de medidas de prevención de fraude fiscal sólo obliga a los Notarios a consignar los medios de pago en todas aquellas escrituras que se autoricen a partir de la entrada en vigor de dicha norma, y es evidente que el pago se produjo con anterioridad al otorgamiento de la escritura de diecisiete de agosto de mil novecientos setenta y siete (ésta anterior a la entrada en vigor de la Ley 36/06 de 29 de noviembre), donde se hizo constar como precio de la adquisición 1.375.000 pesetas equivalentes a ocho mil doscientos sesenta y tres euros con noventa y dos céntimos, precio confesado recibido, otorgándose carta de pago.

En suma, que las partes no identifican, ni aún por manifestación, los medios de pago porque éste se verificó en el año 1977, ni se oponen a identificar los medios, lo que constituiría causa de cierre registral (artículo 254 de la Ley Hipotecaria) ya que si no están obligados a acreditarlos no se puede dar el supuesto de negativa a identificarlos.

3.º Que el control de legalidad sobre los medios de pago es competencia notarial y no registral, y el Registrador debe limitarse a examinar si en la escritura consta la forma de pago del precio a los efectos de reflejarla en la inscripción (art. 10 LH), quedando los medios de pago fuera de su calificación al no ser cláusulas de trascendencia jurídico real. Por ello esta Dirección General ha puesto de manifiesto que la calificación del Registrador respecto de los medios de pago (cuando proceda su aplicación pues la ley no produce efectos retroactivos) debe limitarse a comprobar que el Notario ha hecho constar los extremos a que se refiere el art. 24 de la LN y sólo la negativa total o parcial a identificar los medios de pago permite al Registrador cerrar el Registro (art. 254 de la LH), si bien exige una escritura en que los otorgantes estén obligados identificar los medios de pago y manifiesten su negativa a identificarlos, doctrina que resulta de las Resoluciones de 26 de mayo de 2008 y de 18 de mayo de 2007.

IV

Mediante escritos con fecha de 25 de noviembre de 2008, el Registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 1 de diciembre de 2008).

En dicho informe pone de relieve:

1.º Que la notificación de la calificación impugnada había sido recibida por el Notario autorizante el veintiuno de octubre de dos mil ocho.

2.º Que el diecisiete de noviembre del mismo año se aportó al Registro una escritura de complemento autorizada el mismo día por el Notario ahora recurrente, posteriormente subsanada por diligencia y nuevamente reintegrada al Registro dos días después,

considerando el informante, a la vista de dicho título, subsanados los defectos en los hechos II de las notas de calificación, inscribiéndose la escritura inicialmente otorgada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 103 de la Constitución; 6.2, 1156, 1170, 1274 a 1277, 1257, 1259, 1717, 1727, 1892 y 1893 del Código Civil; 1, 2, 3, 10, 18, 21, 38, 40, 254 y 326 de la Ley Hipotecaria; 1, 17, 17 bis, 23, 24 y 47 de la Ley del Notariado; los artículos sexto y séptimo de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de Medidas para la Prevención del Fraude Fiscal; artículos 143, 145, y 177 del Reglamento Notarial; 51.7.º del Reglamento Hipotecario; la Orden EHA/1439/2006, de 3 de mayo, reguladora de la declaración de movimientos de medios de pago en el ámbito de la prevención del blanqueo de capitales; la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Tercera) de 22 de mayo de 2000; la Instrucción de esta Dirección General de 28 de noviembre de 2006 (B.O.E. de 15 de diciembre), relativa a la identificación y constancia de los medios de pago 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; y las Resoluciones 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, 3 de abril y 27 de mayo de 2003 y las citadas en su vistos, 23 y 26 de septiembre de 2005, 6 de julio de 2006, 14, 20 y 28 de febrero y 18 mayo de 2007, 26 de mayo de 2008 y 2 de junio de 2009.

1. Como cuestión previa, de índole formal, debe tenerse en cuenta que el Notario, en su escrito de recurso, expresa que éste debe entenderse interpuesto a efectos exclusivamente «doctrinales», por haber sido inscrita la escritura calificada después de haber sido objeto de subsanación, posterior a la calificación impugnada.

Sobre dicho calificativo debe ponerse de relieve que, conforme al artículo 325 de la Ley Hipotecaria, según la redacción resultante de la modificación efectuada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, la subsanación de los defectos indicados por el Registrador en la calificación no impedirá a cualquiera de los legitimados, incluido el que subsanó, la interposición del recurso. Se trata de una norma que reconoce la posibilidad de recurso para revisar la calificación con el alcance legalmente previsto, y no sólo a efectos doctrinales –como acontecía conforme al artículo 112 del Reglamento Hipotecario antes de la reforma–. Obedeció dicha modificación a la doctrina de la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Tercera) de 22 de mayo de 2000, sobre dicho precepto reglamentario, según la cual de los artículos 6, 18, 22 y 66 de la Ley Hipotecaria, resulta que el Notario autorizante del título ha de estar legitimado siempre para interponer el recurso, aunque se haya subsanado el defecto, por estar interesado en la inscripción, habida cuenta de las responsabilidades legalmente definidas. Y añade dicha Sentencia que «el objeto del recurso gubernativo... no es el asiento registral sino el acto de calificación del Registrador, de manera que, practicado dicho asiento, no se trata de anularlo sino de que se declare que la calificación del Registrador, al denegar la inscripción por concurrir defectos subsanables, no fue ajustada a derecho, y ello es posible jurídicamente, aunque el asiento se haya practicado una vez subsanados los defectos apuntados por el Registrador, y tiende, entre otros fines, a evitar que la carga o gravamen, impuesto por la incorrecta calificación, lo soporte el interesado o el Notario autorizante de la escritura pública».

2. Hecha la anterior precisión, en el supuesto del presente recurso son relevantes las siguientes circunstancias:

a) Mediante escritura pública otorgada el 17 de agosto de 1977 se compró determinada finca urbana (cuya titularidad dominical fue inscrita a nombre del comprador, con carácter ganancial). En dicha escritura se expresó que el precio de la compra (un millón trescientas setenta y cinco mil pesetas –equivalentes hoy a ocho mil doscientos sesenta y tres euros con noventa y dos céntimos)– había sido recibido antes de dicho acto por el representante de la sociedad vendedora, a cuyo favor se otorgaba carta de pago.

b) En la escritura otorgada el día 30 de julio de 2008, cuya calificación ha motivado el recurso, la viuda y los herederos del comprador (fallecido el día 13 de febrero de 2008) reconocieron el dominio de una mitad indivisa de dicha finca en favor de los dos cónyuges que también otorgan esta escritura. A tal efecto, ratifican y elevan a público un documento privado suscrito el 10 de febrero de 1986 por el comprador, su esposa y los dos cónyuges ahora beneficiarios del reconocimiento de dominio. En este documento reconocen que la finca comprada a nombre del ahora fallecido, en realidad, fue adquirida por mitad habiéndose pagado en igual proporción el precio de compra. Asimismo, manifiestan en el mismo documento que en su día se recibió el importe íntegro de ese precio en la cantidad correspondiente a dicha mitad indivisa.

Igualmente, en dicha escritura se reconoce por los otorgantes que tanto el precio como los gastos de conservación y mantenimiento habían sido abonados en su día por ambas partes en la proporción en que adquirían.

c) El Registrador suspende la inscripción alegando que ni en la escritura de reconocimiento ni en el documento privado incorporado a ella consta el medio empleado para verificar el pago.

d) El Notario recurrente sostiene que las partes no identifican –ni siquiera por manifestación– los medios de pago porque éste se verificó en el año 1977; y que, no estando obligadas a acreditarlos, no se trata de un supuesto de negativa a identificar tales medios de pago, por lo que no existe la causa de cierre registral establecida en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria.

3. 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 de 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 concluir acerca de 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 aquélla «se dirigen a la obtención de información que permita un mejor seguimiento de las transmisiones y el empleo efectivo que se haga de los bienes inmuebles. Para ello se establece la obligatoriedad de la consignación del Número de Identificación Fiscal (NIF) y de los medios de pago empleados en las escrituras notariales relativas a actos y contratos sobre bienes inmuebles. La efectividad de estas prescripciones queda garantizada al fijarse como requisito necesario para la inscripción en el Registro de la Propiedad de tales escrituras. Esta figura del cierre registral ante incumplimientos de obligaciones de origen fiscal no constituye en ningún caso una novedad en nuestro ordenamiento. Debemos recordar, en efecto, que la normativa vigente ya prevé la figura del cierre registral en relación, por ejemplo, con las declaraciones del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones».

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

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

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

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

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

consten todos los números de identificación fiscal y en la que se identifiquen todos los medios de pago empleados» (artículo 254.4 de la Ley Hipotecaria).

5. En desarrollo del artículo 24 de la Ley del Notariado, el Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, modificó el artículo 177 del Reglamento Notarial, con el precedente de la Instrucción de este Centro Directivo de 28 de noviembre de 2006. En dicho precepto reglamentario se fijaron las siguientes reglas:

Los Notarios deberán identificar en las referidas escrituras el precio, haciendo constar si éste se recibió con anterioridad o en el momento del otorgamiento, la cuantía, así como el medio o medios de pago empleados y el importe de cada uno de ellos.

Si el pago se produjo con anterioridad, el Notario hará constar la fecha o fechas en que se realizó y el medio de pago empleado en cada una de ellas.

Además, se distingue entre acreditación y manifestación de la identificación de los medios de pago. En el primer supuesto, se exige del Notario que testimonie los «los cheques, instrumentos de giro o documentos justificativos de los medios de pago empleados, que se le exhiban por los otorgantes». En el segundo caso –imposibilidad por parte de los otorgantes de acompañar, en todo o en parte del precio, los documentos acreditativos del medio de pago empleado–, el Notario «deberá no sólo preguntar las causas por las que no se aportan los documentos justificativos de pago, sino también las fechas y los medios de pago empleados, haciendo constar en la escritura, bajo la responsabilidad en los términos que procedan de los otorgantes, sus manifestaciones al respecto».

Por último, si el otorgante se niega a identificar el medio de pago, en todo o en parte, el Notario deberá hacer constar tal circunstancia en la escritura pública. Además, le advertirá, haciéndolo constar también en la escritura, que suministrará a la Administración Tributaria, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley del Notariado y a través del Consejo General del Notariado, la información relativa a dicha escritura.

6. Este régimen reglamentario fue modificado por el Real Decreto 1804/2008, de 3 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal, en el que se da nueva redacción al artículo 177 del Reglamento Notarial en lo relativo a la forma de consignar en las escrituras públicas los medios de pago empleados por las partes, que en general se inspira por una idea de intensificación del rigor exigido, suprimiendo los supuestos de alegación de imposibilidad de aportar la justificación documental de los medios de pago empleados por los otorgantes, y añadiendo nuevos datos de identificación de tales medios. En concreto, las novedades en el régimen de la identificación de los medios de pago se pueden 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 de giro: 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 u otros instrumentos de giro 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.

7. 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».

8. Por lo que se refiere a la concreta calificación registral impugnada, tiene ésta por objeto una escritura de reconocimiento que se proyecta sobre otra anterior otorgada en el año mil novecientos setenta y siete, que es en la que causó la inscripción registral a título de compraventa.

Ciertamente, ese reconocimiento no comporta una transmisión actual del dominio en favor del beneficiario de dicho reconocimiento, sino que se trata de una simple adecuación de la titularidad formal a la realidad como consecuencia de la exteriorización de la relación de representación indirecta existente entre el titular registral y los favorecidos por el reconocimiento, en los términos admitidos por esta Dirección General en Resolución de 6 de julio de 2006. Pero es también cierto que la falta de acreditación previa de la representación (y lo mismo debe entenderse si de lo que se trata es de completar la eventual falta de poder de representación del actuante –artículos 1.727 y 1.892 y 1.893 del Código Civil–) se suple con la declaración de que el precio y todos los gastos e impuestos de la compraventa se pagaron por las personas favorecidas con el reconocimiento de dominio. Respecto de esta última declaración no puede olvidarse su carácter de confesión, con los efectos probatorios típicos que derivan de su inclusión en el documento público y la presunción general del artículo 1277 del Código Civil, que reserva a los Tribunales de Justicia en última instancia el control de la licitud de la causa (cfr. Resoluciones de 28 de febrero y 3 de abril de 2003).

En cualquier caso, la escritura calificada formaliza un acto que tiene como consecuencia no sólo la exteriorización de una relación representativa de la que se deriva una modificación en la titularidad registral del dominio del inmueble sino que comporta la declaración sobre un pago: el que los beneficiados con el reconocimiento realizaron al comprador que aparece como titular registral. Por ello, es indudable que a este acto debe aplicarse la normativa vigente respecto de la identificación de los medios de pago empleados, según resulta no sólo de la letra sino también del espíritu de las disposiciones de los artículos 24 de Ley del Notariado, 21.2 de la Ley Hipotecaria y 177 del Reglamento Notarial. A tal efecto, cabe recordar que, según el apartado Quinto de la Instrucción de este Centro Directivo de 28 de noviembre de 2006, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de medidas para la prevención del fraude fiscal, y en conexión con su deber de «velar por la regularidad no sólo formal sino material» de los actos o negocios jurídicos que autorice –artículo 24 de la Ley del Notariado–, el Notario deberá consignar los medios de pago en todas aquellas escrituras que se autorice a partir de la entrada en vigor de dicha norma, circunstancia ésta que concurre en el presente caso, sin que deba ahora prejugarse sobre la posibilidad de supuestos en los que, v.gr., por el tiempo transcurrido entre la

transmisión y los pagos a los que se refieran dichas escrituras y el otorgamiento de éstas, si dicho lapso temporal resulta acreditado debidamente, pueda concluirse en la innecesidad de cumplimiento de tales requisitos atendiendo a la finalidad de la referida norma, toda vez que en el presente supuesto el documento privado incorporado a la escritura calificada, en el que se reconoce el pago al que se refiere el debate, tiene fecha fehaciente únicamente desde el 13 de febrero de 2008, cuando ya estaba en vigor la referida normativa sobre identificación de los medios de pago.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, en los términos que anteceden.

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, 6 de julio de 2009.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.