

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3984 *Resolución de 11 de marzo de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Alicante n.º 3, por la que suspende la inscripción de una escritura de reconocimiento de deuda con garantía hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don F. J. B. N., contra la calificación del registrador de la Propiedad de Alicante número 3, don Fernando Trigo Portela, por la que suspende la inscripción de una escritura de reconocimiento de deuda con garantía hipotecaria.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 17 de septiembre de 2012 por el Notario de Aldaia, don Ignacio Núñez Echevarría, número 1391 de protocolo, los cónyuges don A. C. G. y doña M. C. G. H. reconocen adeudar a don F. J. B. N. diecinueve mil cuatrocientos cincuenta y cuatro euros y en garantía de su devolución y de otras cantidades accesorias constituyen hipoteca sobre una finca.

II

Copia autorizada de dicha escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de Alicante número 3 el día 17 de septiembre de 2012, con el número de asiento 1344 del Diario 133, aportándose copia autorizada en formato papel y acreditada la autoliquidación del impuesto el día 2 de octubre de 2012. Fue objeto de una primera calificación negativa el día 4 de octubre de 2012. Con fecha 7 de noviembre de 2012 se extiende una nueva nota de calificación en vista de unas fotocopias de un documento privado que fueron aportados. En esta última nota se indica lo siguiente: «Presentado el documento telemáticamente el día diecisiete de septiembre del año dos mil doce, y presentada copia auténtica el 2 de octubre del 2012 por mensajería F. J. B. N., bajo el asiento número 1344 del tomo 133 del Libro Diario y número de entrada 4497/2012, que corresponde al documento autorizado por el notario de Aldaya/Aldaia (Valencia) don Ignacio María Núñez Echevarría, con el número 1391/2012 de su protocolo, de fecha diecisiete de septiembre del año dos mil doce, que fue calificado desfavorablemente el 4 de octubre del 2012, habiéndose aportado con fecha 29 de octubre del 2012, instancia suscrita en Valencia el 26 de octubre del 2012, por don F. J. B. N., solicitando anotación preventiva de suspensión.–Previa calificación del precedente documento, y de conformidad con lo solicitado en la referida instancia suscrita, he procedido, en el día de hoy, a la suspensión de la inscripción del precedente documento, por los siguientes defectos subsanables: 1) Documentándose en la escritura que se califica un acto o contrato con contraprestación consistente, en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, no se identifican todos los medios de pago empleados por las partes en los términos exigidos por la Ley de Medidas para la Prevención del Fraude Fiscal, Ley 36/2006, de 29 de noviembre.–No se acredita cómo fue entregado el importe a que se refiere el contrato privado de préstamo, suscrito por las partes con fecha 14 de septiembre del 2012 que, se menciona en el documento.–2) Se aporta instancia solicitando la presente anotación de suspensión, suscrita en Valencia el 26 de octubre del 2012, por el acreedor don F. J. B. N., pero sin que conste legitimada su firma, en unión de fotocopia de contrato de préstamo privado de fecha 14 de septiembre del 2012, que carece de autenticidad, cuyas firmas se hallan también sin legitimar, y no se acreditan los medios de pago.–Además, el contenido

de dicho documento privado no es coincidente con el del título presentado.—De conformidad con los siguientes fundamentos de Derecho: 1. 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 Real Decreto 45/2007, de 19 de enero.—2. Artículos 3 y 18 de la Ley Hipotecaria.—En su lugar he tomado anotación de suspensión/por el plazo legal de sesenta días hábiles, del derecho real de hipoteca a que el mismo se refiere, a favor de don F. J. B. N., con carácter privativo, por la anotación letra A, de la finca 6.598, al folio 174 del libro 1.930, e igualmente tomo anotación de suspensión a los efectos previstos en el artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, del pacto de vencimiento anticipado para el caso de impago de alguna de las cuotas pactadas de capital o de intereses de demora, al margen de cuya anotación he extendido nota de afección fiscal por plazo de cinco años.—Se han cancelado por caducidad tres notas de afección fiscal.—Los interesados, en virtud de lo manifestado en la cláusula decimotercera, de acuerdo con el artículo 434 del Reglamento Hipotecario, han prestado su conformidad a que no sean objeto de inscripción determinados pactos con arreglo a los siguientes Hechos: a) La cláusula tercera, referente a comisiones.—b) La cláusula cuarta, referente a gastos.—c) De la cláusula sexta, lo referente al vencimiento anticipado por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas.—d) De la misma cláusula sexta, lo referente al vencimiento anticipado por no inscribir la escritura dentro de determinado plazo.—e) De dicha cláusula sexta, lo referente a la penalización impuesta al deudor, para poder ponerse al día en el pago de las cuotas impagadas.—f) De la cláusula séptima, las palabras “personal” e “ilimitada”.—g) Del último párrafo de la cláusula octava, lo referente a copias con carácter ejecutivo.—h) De la cláusula novena, lo referente al poder conferido por el deudor al acreedor para contratar en su nombre la póliza de seguros.—i) La cláusula decimosegunda, referente al poder conferido al acreedor para otorgar documentos de subsanación, aclaración o complemento de la presente.—j) La cláusula decimocuarta, referente a la autorización a la parte acreedora, para recabar información, instar y solicitar copias simples o autorizadas, así como cualquier otro documento, en lo referente a cargas o gravámenes que afecten a la finca, etc.—k) La cláusula decimoséptima, referente al poder conferido al acreedor solicitar de la Central de Información de Riesgos de España, informe de los riesgos crediticios del deudor, y apoderamiento para recabar información sobre trámites relativos a otras deudas, etc.—l. La cláusula relativa al apoderamiento para anticresis.—ll. La cláusula relativa a la descalificación.—Fundamentos de Derecho: a) Por no estar garantizadas.—Artículo 51.6 del Reglamento Hipotecario.—b) Es un pacto obligacional.—Si se quieren garantizar deberán ser objeto de una hipoteca específica de seguridad.—Resolución de 28 de enero de 1998.—c) Por su generalidad contraria al principio de especialidad.—Resolución de 23 de octubre de 1987.—d) Por ser contraria a la independencia de la calificación registral. Sentencia del Tribunal Supremo 22 de octubre de 1902.—e) Por no estar garantizada.—Artículo 51.6 del Reglamento Hipotecario.—f) Por innecesario, dados los artículos 105 de la Ley Hipotecaria y 1.911 del Código Civil.—g) Por su carácter personal y el carácter imperativo del artículo 18 de la Ley Notarial, y el artículo 517/4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.—h) Por su carácter personal.—Artículo 51.6 del Reglamento Hipotecario.—i) Por igual motivo.—j) Por igual motivo.—k) Por igual motivo.—l) Por igual motivo.—ll. Por igual motivo.—Contra esta (...). Alicante, a siete de noviembre del año dos mil doce.—El Registrador de la Propiedad (firma ilegible y sello del Registro) Fdo.: Fernando Trigo Portela».

III

Mediante escrito de fecha 14 de diciembre de 2012, que tiene entrada en el Registro el 17 de diciembre de 2012, don F. J. B. N. interpone recurso gubernativo con arreglo a las siguientes alegaciones: «Segundo.—Que a la vista de suspensión de la calificación del documento de referencia se realizan las siguientes alegaciones al no estar de acuerdo

con la denegación de inscripción; Respecto de la motivación: “Documentándose en la escritura que se califica un acto o contrato con contraprestación consistente, en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, no se identifican todos los medios de pago empleados por las partes en los términos exigidos por la Ley de Medidas para la Prevención del Fraude Fiscal, Ley 36/2006, de 29 de noviembre”.—Respecto del documento notarial calificado, en primer lugar, matizar que se trata de un reconocimiento de deuda, (en el que se recoge una obligación que nace con anterioridad a la formalización del documento notarial,) por lo tanto entendemos que la identificación de los medios de pago, queda limitada a la manifestación que se hace en el Exponen I; “Por razón de un contrato privado de préstamo de fecha 14 de septiembre que suscribieron las partes”. Tercero.—Así las cosas, entendemos que un reconocimiento de deuda no puede ser tratado a estos efectos, de la misma forma que un préstamo, pues aunque parecidos, es evidente que existen diferencias, entre la que destacamos el carácter unilateral del mismo, circunstancia que lo deja fuera de ámbito de aplicación del artículo 7 de la Ley 36/2006, pues, dado su carácter, no existe contraprestación, ya que el reconocimiento de deuda nace con una evidente vocación unilateral; El deudor reconoce la obligación de pago, su importe y fija las condiciones de su pago (el deudor en este negocio jurídico unilateral no recibe cantidad alguna contraprestación ya que ésta se dio en acto jurídico anterior, del que luego hablaremos). Dicho reconocimiento, constituye el claro ejemplo de la voluntad unilateral como fuente de las obligaciones, que implica que una obligación puede nacer por la simple manifestación de una persona de querer obligarse. En relación al tema, autores como Bonilla Sanmartín y Valverde o Castán, Hernández Gil y Lalaguna, si bien estos dos últimos, de forma matizada, la consideran como verdadera fuente de obligaciones). En cualquier caso, el TS acepta que la voluntad unilateral puede ser fuente de obligaciones, pero con matices: Se inclina siempre por la necesidad de la aceptación del beneficiado, incluso tácita. Resalta que la voluntad (o promesa) debe tener una causa lícita, conforme a lo dispuesto en el artículo 1274 C.c. Y sólo la acepta como fuente creadora de obligaciones en algunos casos que, realmente, no son supuestos de voluntad unilateral, así ocurre con: la promesa pública de recompensa y el concurso con premio, que son supuestos de oferta contractual; y con el reconocimiento de deuda, que es un negocio jurídico unilateral. Con relación a la voluntad unilateral la Ley 521 de la Comp. Navarra, dedicada a la oferta pública, establece que: Toda promesa sobre cosa y bajo condición lícitas obliga al que la hace desde que es objeto de publicación suficiente, aunque nadie haya notificado su aceptación. Si el promitente no hubiere fijado plazo, se entenderá mantenida la oferta durante el tiempo que parezca necesario según el arbitrio del juez. Si una persona determinada hubiere notificado al promitente su aceptación antes de caducar la oferta, ésta se entenderá mantenida, respecto al aceptante, durante un año y un día, a no ser que en el momento de la aceptación se hubiere convenido otro plazo». Llegados a este punto y dado el carácter unilateral del reconocimiento de deuda, es evidente que no existe la aludida reciprocidad, pues si bien existe una prestación (fijar cuantía de deuda y promesa de pago) por parte del deudor, la única actuación del acreedor es la aceptación de dicha manifestación, por ello debe quedar fuera del ámbito de aplicación del artículo 7 de la Ley 36/2006, al no darse la contraprestación aludida en la Ley. En concreto, no se da tal supuesto, ya que no se produce en el acto que recoge el reconocimiento de deuda, la entrega de dinero o signo que lo represente, ni en todo ni en parte, por lo tanto deviene imposible e innecesaria la acreditación de los medios de pago alegada en la calificación del registrador. Así las cosas, en el caso que nos ocupa, entendemos que debe ser suficiente con la simple manifestación que contienen el documento notarial (Exponen I: “Por razón de un contrato privado de préstamo de fecha 14 de septiembre que suscribieron las partes”). Y que constituye la causa del reconocimiento, pese a que insistimos éste se hace de manera unilateral por el deudor, que asume las consecuencias jurídicas que de ello se deriven. Es por ello que el notario autorizante no viene obligado a legitimar un contrato privado anterior, como así se solicita equivocadamente para la subsanación requerida (dicho con el mayor de los respetos) por el registrador recurrido, pues dicho contrato pertenece al ámbito del derecho privado de

los intervinientes en el mismo, que actúan con la capacidad, legitimación y libertad de pactos que ambos se reconocen y estiman conveniente, sin efectos frente a terceros (dado su carácter privado, el artículo 1255 C.c. que consagra el principio de autonomía de la voluntad, posibilitando la creación de nuevos tipos contractuales). 1255 C.c.: “Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a la moral ni al orden público”. En otro orden de cosas, y puesto que no existe tal defecto, tampoco puede pretenderse imputar éste al notario autorizante, por no recoger en la escritura suficientemente la declaración de los otorgantes, ergo no cabe tampoco la subsanación por él mismo, mediante diligencia del artículo 153 del Reglamento Notarial. Como decíamos, el contrato privado al que se alude en el reconocimiento de deuda, constituye un acto jurídico independiente que se constituye en fuente de obligación (el art. 1089, que dice que: “Las obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasi contratos y de los actos y omisiones ilícitos o en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia”) y es, precisamente por su carácter privado, que no se haga necesario el control interpuesto a notarios y registradores, pues tampoco tiene esa condición *erga homines*, que un documento público y su posterior inscripción en el Registro le confiere. El artículo 1091: “Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos” (en caso de discrepancias se deberá acudir a la vía jurisdiccional civil, a fin de solucionar la misma, quedando por tanto fuera del ámbito de competencias administrativas y del derecho público en general). Consideramos que la simple manifestación de su identificación y existencia, debe ser suficiente, sin necesidad de entrar a valorar su contenido, el cual queda, como ya hemos dicho dentro de la esfera jurídica privada de los intervinientes. Cuarto.—Especial importancia damos a la entrada en juego del Real Decreto 1/2010, que se centra en la sustitución del penúltimo párrafo del artículo 177 por otro casi idéntico (el segundo de los que siguen), uno anterior intrascendente a efectos registrales, y otro más que sí es de gran importancia: “En el marco del artículo 17.3 de la Ley de 28 de mayo de 1862, del Notariado, el Consejo General del Notariado proporcionará a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria información, en particular, en el caso de pagos por transferencia o domiciliación, cuando no se hubieran comunicado al notario las cuentas de cargo y abono. En el caso de que los comparecientes se negasen a identificar los medios de pago empleados, el notario advertirá verbalmente a aquéllos de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, de 8 de febrero de 1946, dejando constancia, asimismo, de dicha advertencia en la escritura. 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. 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”. Pues bien, aunque se mantienen los mismos requisitos establecidos por el Real Decreto 1804/2008, de 3 de noviembre, para las escrituras otorgadas a partir del 19 de noviembre de 2008, se suaviza su exigencia de modo que sólo la falta de alguno de los datos esenciales que se detallan se considera incumplimiento de tanta gravedad como para motivar el cierre registral y, lo que es de gran trascendencia a los efectos que aquí interesan, no se exige como en la redacción anterior el que los documentos de pago queden testimoniados en determinados casos, sino que resulta indiferente que la constancia de los datos esenciales se haga “por soporte documental o manifestación” o como dice la Exposición de Motivos “ya sea a través de acreditación documental, ya sea vía manifestación ante el notario”. Así lo reconoce la Resolución de 5 de mayo de 2011, que considera suficiente el testimonio de un cheque frente a la pretensión del registrador de que los datos del mismo se expresaran en el cuerpo de la escritura. Quinto.—Si lo anterior es así, la segunda parte de la calificación registral tampoco puede constituir una fundamentación para la calificación negativa; “Documentándose en la escritura que se califica un acto o contrato con

contraprestación consistente, en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente”, no se identifican todos los medios de pago empleados por las partes en los términos exigidos por la Ley de Medidas para la Prevención del Fraude Fiscal, Ley 36/2006, de 29 de noviembre. Pero respecto de la segunda parte de la fundamentación: “No se acredita cómo fue entregado el importe a que se refiere el contrato privado de préstamo, suscrito por las partes con fecha 14 de septiembre del 2012 que se menciona en el documento”. Tampoco esto resulta acertado..., al contrario, entendemos y compartimos con el notario autorizante, que no resulta necesaria la protocolarización del contrato, y que basta con su identificación. No obstante, el requerido documento privado, fue aportado al registrador de Alicante 3, al objeto de poder aclararle las dudas que al respecto pudiera tener. Bien como puede observarse en el contrato privado, quedan perfectamente identificados los medios de pago en su cláusula primera: 1) “Principal del préstamo.–Será abonado según el siguiente desglose; 6.000,00 euros. Pagado mediante cheque nominativo (adjunto copia al presente). 2.880,00 euros. Pagado mediante cheque nominativo (adjunto copia al presente). 600,00 euros. Comisión de apertura. 1.480,00 euros. Gastos de formalización en efectivo (según hoja de encargo gestoría). Total Principal: 10.960,00 euros. Intereses ordinarios, pactados y aceptados, se devengan en este instante: Al tipo del fijo anual del 7,75% anual a 10 años. Total intereses ordinarios: 8.494,00 euros. Expresamente se pacta y acepta su devengo, en este instante, por lo que tendrán que ser devueltos incluso en el caso de amortización, cancelación o vencimiento anticipado. Importe Total a devolver: 19.454,00 euros. Como puede comprobarse, este importe (19.454,00 euros) coincide con el reconocido en el documento notarial (doc.2) y junto al citado contrato (doc.3) se adjunta la copia de los cheques entregados a los deudores, y se identifica el resto de importes, la comisión de apertura, y la hoja de encargo de Gestoría. Al principal (10.960,00 euros) hay que sumar los intereses remuneratorios pactados (8.494,40 euros), cuyo importe deviene imposible acreditar documentalmente, ya que obedece a una obligación de remuneración las cantidades prestadas, pero evidentemente nunca puede concordar con una cantidad entregada por razones obvias, tan solo puede pactarse y manifestarse pero no documentarse. Por lo tanto, queda perfectamente acreditado, cómo fue entregado el importe a que se refiere el contrato privado de préstamo, suscrito por las partes con fecha 14 de septiembre del 2012, con lo que debería darse por resuelta y satisfecha la función inspectora o de control, que tiene atribuida el registrador». A continuación reseña el recurrente una serie de escrituras que, según afirma, responden al mismo modelo que la calificada, y que fueron inscritas en distintos Registros.

IV

Manteniéndose el registrador en su calificación, remitió a esta Dirección General, con fecha 21 de diciembre de 2012, el escrito acreditativo de la interposición del recurso con la demás documentación complementaria aportada en unión del preceptivo informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 103 de la Constitución; 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.º del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 28 de enero y 15 de febrero de 2002, 24 de junio de 2004, 14 de diciembre de 2005, 16 de abril de 2008 y 6 de marzo de 2009, 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 y 10 de julio de 2012.

1. En el presente recurso concurren los siguientes elementos de hecho relevantes para su resolución:

a) Mediante escritura autorizada el 17 de septiembre de 2012, los cónyuges don A. C. G. y doña M. C. G. H. (parte deudora) reconocen adeudar solidariamente a don F. J. B. N. la total cantidad de diecinueve mil cuatrocientos cincuenta y cuatro euros por razón de un contrato privado de préstamo de fecha 14 de septiembre de 2012, suscrito por los mismos comparecientes. En dicho contrato los otorgantes declaran haber llegado a un entendimiento acerca del modo en que la cantidad adeudada ha de quedar satisfecha (plazo, intereses, amortización, comisiones, etc). En la misma escritura la parte deudora constituye hipoteca en garantía del capital adeudado, sus intereses moratorios, costas y gastos, hipoteca que es aceptada por el acreedor.

b) El registrador suspende en una primera calificación el despacho del documento por no haberse consignado en la escritura todos los medios de pago empleados por las partes en los términos exigidos por la ley, en concreto al no indicarse cómo fue entregado el importe del préstamo suscrito por las partes el 14 de septiembre de 2012 mencionado en la escritura.

c) El acreedor, con la finalidad de subsanar el citado defecto, presentó en el Registro fotocopia del referido contrato privado de préstamo del que resulta lo siguiente: 1.º que el acreedor figura inscrito en el Registro Estatal de Empresas que, sin tener la condición de entidades de crédito, llevan a cabo actividades de contratación de préstamos o créditos hipotecarios o de intermediación, para la celebración de contratos de préstamo o crédito con los consumidores; 2.º que el contrato de préstamo celebrado entra en el ámbito de aplicación de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito; 3.º que el total del capital del préstamo fue la cantidad de 10.960 euros, abonados conforme al siguiente desglose: – 6.000 euros fueron abonados mediante cheque nominativo (extendido a favor del deudor); – 2.880 euros abonados mediante cheque nominativo (extendido a favor de la mercantil «Necesito Dinero Ya, S.L.»); – 600 euros como comisión de apertura; y – 1.480 euros en efectivo y para gastos de formalización. Al documento privado se adjuntan copias de los referidos cheques; 4.º se fija un interés ordinario anual del 7,75%, durante el plazo de diez años de amortización, que se devengan en el mismo momento de la firma del contrato, totalizando la cantidad de 8.494,40 euros, lo que sumado al capital hacen un total de 19.454,40 euros, cifra que coincide con la deuda reconocida.

d) El registrador mediante nueva calificación, de fecha 7 de noviembre de 2012, que constituye objeto del presente recurso, reitera el defecto indicado en la calificación anterior, y en cuanto al contrato privado de préstamo señala que dado que lo aportado es una simple fotocopia, carece de autenticidad, además de que tampoco se acreditan en el mismo los medios de pago empleados, y no coinciden en su contenido con el título presentado (pues en el contrato privado se fijan unos intereses que en el reconocimiento figuran en el capital de la deuda reconocida).

e) El recurrente opone a la anterior calificación, en síntesis, el carácter unilateral del reconocimiento de deuda, por lo que entiende que cae fuera del ámbito de aplicación del artículo 24 de la Ley del Notariado y del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, y que en el acto del reconocimiento no se produjo entrega alguna de dinero o signo que lo represente, por lo que deviene imposible e innecesaria la acreditación de los medios de pago. Además, aun considerándolo innecesario por ser el reconocimiento de deuda fuente de obligaciones y constituir el acto o contrato reflejado en el título presentado un acto unilateral, para eliminar las dudas del registrador se le aportó copia del contrato privado de préstamo del que resultan los medios de pago que se emplearon para la entrega del capital.

En definitiva, en el presente recurso se debe decidir si, en las circunstancias indicadas, 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 que habían celebrado tres días antes del otorgamiento de la escritura, es necesario o no acreditar los medios de pago empleados. A fin de delimitar el supuesto de hecho hay que precisar que el citado acreedor no es una entidad de crédito, por lo que no es aplicable en este caso la especial normativa de supervisión propia de las citadas entidades que permite la obtención de información suficiente a los efectos del seguimiento de los actos y contratos a los que se refiere la normativa especial sobre prevención del fraude fiscal (cfr. Resolución de este Centro Directivo de 18 de mayo de 2007).

2. Como ha señalado la jurisprudencia, el reconocimiento de deuda, aun cuando no aparece regulado especialmente, constituye en nuestro Derecho un negocio jurídico de fijación (en igual sentido, el artículo 1988 del Código Civil italiano) en el que, si bien no se produce una total abstracción de la causa (como en el Derecho alemán, parágrafo 781 del B.G.B.) se contiene la obligación del deudor de cumplir lo reconocido salvo que se oponga eficazmente al cumplimiento alegando y probando que la obligación a que se refiere es inexistente, nula, anulable o ineficaz por cualquier causa, lo que implica la inversión de la carga de la prueba. Así lo ha entendido el Tribunal Supremo al establecer que «el reconocimiento contiene la voluntad negocial de asumir y fijar la relación obligatoria preexistente, le anuda el efecto material de obligar al cumplimiento por razón de la obligación cuya deuda ha sido reconocida, y el efecto procesal de la dispensa de la prueba de la relación jurídica obligacional preexistente» (*vid.* Sentencias de 17 noviembre 2006, 16 abril 2008 y 6 de marzo de 2009, entre otras).

Como señala la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de abril de 2008, «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. En suma, como declara la Sentencia del Tribunal Supremo 17 de noviembre de 2006, en cuanto el reconocimiento contiene la voluntad propia de un negocio jurídico de asumir y fijar la relación obligatoria preexistente, la jurisprudencia le anuda el efecto material de obligar al cumplimiento por razón de la obligación cuya deuda ha sido reconocida, y el efecto procesal de dispensar de la prueba de la relación jurídica obligacional preexistente».

Pero entre los efectos derivados del simple reconocimiento no figura el de operar por sí una novación extintiva o una alteración de la naturaleza de la obligación reconocida (de ahí que no suponga una alteración de su régimen de prescripción, antes al contrario interrumpe la prescripción de la obligación reconocida *ex* artículo 1973 del Código Civil), sino que el reconocimiento presenta como característica propia la de «operar sobre débito preexistente a cargo del que lo reconoce» (*vid.* Sentencia de 27 de noviembre de 1999). En este sentido, el propio Tribunal Supremo ha aclarado que el llamado por algunas sentencias de la sala primera «efecto constitutivo» del reconocimiento no supone la extinción de la deuda anterior o su sustitución por una obligación de distinta naturaleza, sino que con tal expresión se describe el efecto vinculante que el reconocimiento tiene para el deudor, nacido directamente de este negocio jurídico. Como explica la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de mayo de 2006, cabe reconocer en el reconocimiento de deuda «efectos constitutivos..., lo cual... conlleva no sólo facilitar a la actora un medio de prueba, sino dar por existente una situación de débito contra el demandado» (*vid.* Sentencia de 16 de abril de 2008). Sólo existiría aquella sustitución de la obligación reconocida por la nueva resultante del reconocimiento en caso de que se hubiera producido una novación extintiva o propia de la primitiva obligación, la cual (con arreglo al principio según la cual la novación extintiva exige una declaración terminante o una incompatibilidad entre la antigua y la nueva obligación: artículo 1204 del Código Civil) ha

de constar expresamente en la escritura de reconocimiento, según establece el artículo 1.224 del Código Civil (*vid.* Sentencias de 28 de enero de 2002 y 16 de abril de 2008).

Ello enlaza, asimismo, con la doctrina legal (*vid.* Sentencia de 15 de febrero de 2002) de que en nuestro Derecho todo reconocimiento de deuda ha de ser causal, en el sentido de que ha de tener causa, porque, como regla general, no se admite el negocio abstracto. Ahora bien, puede ocurrir que la causa no esté indicada (o lo esté solamente de forma genérica) o que esté plenamente expresada: a la primera hipótesis le es de aplicación el artículo 1277 del Código Civil, por lo que se presume que la causa existe y es lícita mientras el deudor no pruebe lo contrario –sin perjuicio de que esta presunción no opere en el ámbito registral (*vid.*, por todas, la Resolución de 16 de enero de 2013)–, e igualmente le es aplicable la doctrina jurisprudencial que, en virtud de una abstracción procesal, dispensa de probar la causa al titular del derecho de crédito objeto de reconocimiento y se hace recaer la carga de la prueba sobre el obligado, como hemos visto; en la segunda hipótesis (es decir, cuando la causa está plenamente expresada) no es de aplicación la presunción del artículo 1277 del Código Civil, pues resulta innecesaria. En el caso que nos ocupa, la causa está plenamente expresada (contrato privado de préstamo), por lo que lo que se tiene que dilucidar en este recurso es si en los supuestos de hipoteca en garantía de un préstamo es o no necesaria la acreditación de los medios de pago y si en el caso objeto del presente expediente se pueden tener por acreditados, para lo cual resulta preciso analizar la normativa reguladora de esta exigencia y la interpretación que de la misma ha venido haciendo este Centro Directivo.

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

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

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

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

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

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

de un defecto subsanable, pudiéndose subsanar éste a través de otra escritura «en la que consten todos los números de identificación fiscal y en la que se identifiquen todos los medios de pago empleados» (artículo 254.4 de la Ley Hipotecaria).

5. En desarrollo del artículo 24 de la Ley del Notariado, el artículo 177 del Reglamento Notarial, con el precedente de la Instrucción de este Centro Directivo de 28 de noviembre de 2006, ha sido objeto de diversas modificaciones por los Reales Decretos 45/2007, de 19 de enero; 1804/2008, de 3 de noviembre, y, finalmente, 1/2010, de 8 de enero, este último vigente en el momento de la autorización de la escritura pública cuya calificación es objeto del presente recurso.

La finalidad de este último Real Decreto viene expresada en su Exposición de Motivos cuando manifiesta que: «El artículo primero modifica el Reglamento de la Organización y Régimen del Notariado, aprobado por Decreto de 2 de junio de 1944, a los efectos de concretar, en relación con determinados medios de pago, qué datos concretos deberán quedar incorporados en el documento público, ya sea a través de acreditación documental, ya sea vía manifestación ante el notario, constancia que implicará que dicho medio de pago se deba entender suficientemente identificado, permitiendo el acceso al Registro de la Propiedad del instrumento público. Por otra parte, y en conexión con lo anterior, se establece una especificación en lo relativo a la obligación de comunicación por parte del Consejo General del Notariado hacia la administración tributaria de los supuestos en los que no exista identificación de las cuentas de cargo y abono cuando el medio de pago sea la transferencia o la domiciliación bancarias».

En el párrafo segundo de dicho precepto reglamentario se impone al notario una obligación de identificación de los medios de pago cuando concurren tres requisitos: a) Que impliquen declaración, constitución, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles; b) Que sean a título oneroso; y c) Que la contraprestación consista en todo o en parte en dinero o signo que lo represente. Concurriendo estos tres requisitos, el régimen de la obligación de identificación de los medios de pago se puede sistematizar en los siguientes términos:

1.º Se han de expresar por los comparecientes los importes satisfechos en metálico, quedando constancia en la escritura de dichas manifestaciones.

2.º Pagos realizados por medio de cheques u otros instrumentos cambiarios: Además de la obligación del notario de incorporar testimonio de los cheques y demás instrumentos de giro que se entreguen en el momento del otorgamiento, se establece que, en caso de pago anterior a dicho momento, los comparecientes deberán manifestar los datos a que se refiere el artículo 24 de la Ley del Notariado, correspondientes a los cheques y demás instrumentos de giro que hubieran sido entregados antes de ese momento. Pero a los datos del artículo 24 de la Ley del Notariado se añaden otros nuevos: la numeración y el código de la cuenta de cargo de los instrumentos de giro empleados.

Por otra parte, cuando se trate de cheques bancarios o títulos librados por una entidad de crédito, ya sean entregados con anterioridad o en el momento del otorgamiento de la escritura, el compareciente que efectúe el pago deberá manifestar el código de la cuenta con cargo a la cual se aportaron los fondos para el libramiento o, en su caso, la circunstancia de que se libraron contra la entrega del importe en metálico.

De todas estas manifestaciones quedará constancia en la escritura.

3.º En caso de pago por transferencia o domiciliación, el régimen es indistinto para el caso de que los pagos sean anteriores o simultáneos al otorgamiento de las escrituras: los comparecientes deberán manifestar los datos correspondientes a los códigos de las cuentas de cargo y abono, quedando constancia en la escritura de dichas manifestaciones.

4.º Si los comparecientes se negasen a aportar alguno de los datos o documentos citados anteriormente, el notario hará constar en la escritura esta circunstancia, y advertirá verbalmente a aquéllos del cierre registral dispuesto en el apartado 3 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, dejando constancia, asimismo, de dicha advertencia.

En este régimen se especifican determinadas obligaciones que tiene el notario respecto de la identificación de los medios de pago, cuyo incumplimiento determinará las responsabilidades correspondientes.

Sin embargo, en relación con la calificación registral y el cierre del Registro de la Propiedad, en los términos expresados en el artículo 254.3 de la Ley Hipotecaria, el artículo 177, párrafo quinto, del Reglamento Notarial, según redacción dada por el Real Decreto 1/2010, determina que «... se entenderán identificados los medios de pago si constan en la escritura, por soporte documental o manifestación, los elementos esenciales de los mismos. A estos efectos, si el medio de pago fuera cheque será suficiente que conste librador y librado, beneficiario, si es nominativo, fecha e importe; si se tratara de transferencia se entenderá suficientemente identificada, aunque no se aporten los códigos de las cuentas de cargo y abono, siempre que conste el ordenante, beneficiario, fecha, importe, entidad emisora y ordenante y receptora o beneficiaria».

6. 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.

7. En el caso del presente expediente el recurrente entiende que el reconocimiento de deuda es fuente de obligaciones y que en el mismo la única actuación del acreedor es la de aceptar dicho reconocimiento, por lo que queda, a su entender, fuera del ámbito de aplicación del artículo 7 de la Ley 36/2006. Ya hemos visto, sin embargo, que el reconocimiento de deuda en nuestro Derecho tiene carácter causal y valor declarativo o reconocitivo, sin perjuicio del denominado efecto constitutivo entendido en el limitado sentido antes expresado, que como vimos no alcanza a producir un efecto extintivo sobre la obligación preexistente reconocida y su sustitución por otra nueva, sin perjuicio de los casos en que el reconocimiento venga acompañado de una novación propia o extintiva, lo que no sucede en el supuesto del presente expediente como se desprende de la expresión circunstanciada de los antecedentes de hecho.

Por ello no constituye argumento obstativo a la exigencia de la acreditación de los medios de pago. Sí lo sería el que dicha exigencia no fuera predicable del préstamo mutuo. Podría alegarse también en este caso el carácter unilateral de la obligación nacida de dicho contrato como consecuencia de su carácter real, de forma que una vez perfeccionado con la *datio rei* o entrega del capital, tan sólo surgen obligaciones –de devolución del capital y de pago de intereses– a cargo del prestatario en los plazos convenidos (cfr. artículo 1740 del Código Civil), siendo así que las manifestaciones y constancia documental de los medios de pago empleados exigidas tanto por los artículos 21 y 254 de la Ley Hipotecaria, como por los artículos 24 de la Ley del Notariado y 177 de su Reglamento aparecen referidas, en todo caso, a los pagos realizados en el momento del otorgamiento de la correspondiente escritura pública o con anterioridad al mismo, pero no se refieren en ningún caso a los pagos que se hayan de satisfacer en un momento ya posterior a aquél otorgamiento (cfr. Resoluciones de 12 de noviembre de 2009 y 10 de julio de 2012). Sin embargo, tampoco este argumento puede ser acogido favorablemente.

Es cierto que los citados artículos de la Ley Hipotecaria y de la Ley del Notariado, y de su Reglamento, delimitan su ámbito de aplicación por referencia a los actos o contratos onerosos en los que exista una contraprestación en dinero o signo que lo represente, y que el contrato oneroso es categoría afín o próxima a la de los contratos bilaterales de los que derivan obligaciones recíprocas o sinalagmáticas, expresiones estas últimas utilizadas de forma indistinta como equivalentes, a cargo de ambas partes. Sin embargo, dicha proximidad no debe llevar a confusión, de forma que debe distinguirse entre la relación obligatoria sinalagmática y el contrato a título oneroso, es decir, aquel en el que para cada parte contratante es causa del contrato la prestación o promesa de una cosa o

servicio por la otra (cfr. artículo 1274 del Código Civil). Como ha explicado la doctrina más autorizada, el vínculo que deriva del negocio oneroso implica una carga para ambas partes, en el sentido de exigirles sacrificios correlativos a las ventajas obtenidas, encontrándose éstas y aquéllos en una determinada relación de reciprocidad (en este sentido habla el artículo 1289 del Código Civil de reciprocidad de intereses respecto de los contratos onerosos).

Ahora bien, en este sentido la reciprocidad de intereses impuesta por la onerosidad del contrato no se confunde con el carácter sinalagmático del mismo, que podrá existir o no. Precisamente el ejemplo más claro de tal diferencia lo proporciona el mutuo o préstamo con interés, que siendo oneroso para ambas partes (pues a ambas les impone una carga patrimonial), no es sinalagmático puesto que de tal contrato sólo derivan obligaciones para el prestatario. Para explicar tal diferencia (que lleva al corolario de que todo contrato sinalagmático es oneroso, pero no siempre éstos son también sinalagmáticos o bilaterales) se ha afirmado que la onerosidad se sitúa en el ámbito de las atribuciones patrimoniales y el sinalagma en el de las obligaciones, de forma que la onerosidad del contrato impone desplazamientos o atribuciones patrimoniales (no sólo a través del nacimiento de una obligación, sino también de la transferencia de un derecho) para ambas partes, en tanto que el sinalagma existe cuando del contrato nacen deberes de prestación interdependientes o vinculados por un nexo causal. Por tanto es perfectamente posible que un contrato no genere obligaciones bilaterales pero tenga carácter oneroso, y esto es precisamente lo que sucede en el caso del préstamo mutuo, que es un contrato a título oneroso con prestaciones en dinero, por lo que entra plenamente en el ámbito de las disposiciones de la legislación hipotecaria y notarial que exigen la acreditación de los medios de pago empleados.

8. En la escritura cuya calificación ha sido impugnada mediante el presente recurso no existe ninguna reseña de los medios de pago, por lo que en aplicación de los preceptos y doctrina antes expuesta debe mantenerse la calificación impugnada. No alcanza a desvirtuar esta conclusión la aportación de copia del contrato privado de préstamo del que nace la deuda reconocida, y ello por varios motivos: primero, por el muy obvio de que al haberse aportado por medio de una mera fotocopia carece por completo de autenticidad lo que le priva de idoneidad para producir efectos registrales (cfr. artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento); segundo, porque explícitamente excluye el artículo 254 número 4 de la Ley Hipotecaria el documento privado a estos efectos, al disponer que: «La falta [de acreditación de los medios de pago] sólo se entenderá subsanada cuando se presente en el Registro de la Propiedad una escritura en la que consten todos los ... medios de pago empleados»; y tercero, porque, aún prescindiendo de los obstáculos formales anteriores, tampoco el citado documento privado llena las exigencias legales en la materia, pues, por un lado, no se indica a través de qué medio se pagó la cantidad destinada a comisión de apertura y, por otro, uno de los dos cheque nominativos figura extendido a favor de persona distinta de los prestatarios sin indicación alguna sobre la relación que pueda tener con estos. Por otro lado, en nada empece lo anterior el hecho de que la entrega del capital del préstamo haya tenido lugar unos días antes de la fecha del otorgamiento de la escritura, pues, como ha sostenido ya este Centro Directivo (*vid.* Resolución de 2 de junio de 2010), las exigencias legales sobre identificación de los medios de pago son también aplicables a las escrituras de elevación a público de documentos privados autorizados después de la entrada en vigor de su normativa reguladora. Así de forma similar al supuesto de la citada Resolución de 2 de junio de 2010 –en un caso de elevación a público de un documento privado de compraventa–, en la escritura se produce la confesión de haberse recibido la totalidad del importe del capital del préstamo, y desde el punto de vista del Registro de la Propiedad sólo puede considerarse como fecha en la que se produjo el negocio la del documento público (cfr. artículos 1227 del Código Civil, 3 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 15 de julio de 2003 y 9 de enero de 2004), siendo sobre tal declaración sobre la que se proyecta la exigencia de acreditación de los medios de pago empleados.

9. Dada la limitación objetiva del recurso a las cuestiones relacionadas directa e inmediatamente con la calificación del registrador (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), este Centro Directivo no puede entrar en otras cuestiones suscitadas por el título calificado como la del devengo instantáneo de los intereses correspondiente al plazo de los diez años de amortización y la vulneración que ello pueda suponer al límite legal que impone en cuanto a la extensión de la garantía hipotecaria de los intereses a cinco años (cfr. artículo 114 de la Ley Hipotecaria) –dado que el importe de la deuda reconocida incluye el importe completo de los diez años de intereses–, y la eventual vulneración de las exigencias legales que respecto los contratos con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito, impone su Ley reguladora 2/2009, de 31 de marzo, especialmente de lo dispuesto en sus artículos 16, 17 y 18, por medio de la eventual utilización fraudulenta de la figura del reconocimiento de deuda garantizado por hipoteca como medio de eludir la tipología de las operaciones sujetas a las especiales exigencias de la citada Ley (cfr. artículo 6, número 4, del Código Civil, y 18, número 1, de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, y Resolución de 1 de octubre de 2009).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada en los términos que resultan de los anteriores fundamentos.

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, 11 de marzo de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.