

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

14546 *Resolución de 4 de octubre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Lucena del Cid a practicar la inmatriculación de una finca.*

En el recurso interpuesto por don Eduardo José Delgado Terrón, notario de Castellón de la Plana, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Lucena del Cid, doña Mónica Gamallo Rivero, a practicar la inmatriculación de una finca.

Hechos

I

Mediante escritura, otorgada el día 1 de febrero de 2018 ante el notario de Castellón de la Plana, don Eduardo José Delgado Terrón, se formalizó la aceptación y partición de herencia de don J. R. J. En el inventario de bienes integrante del caudal hereditario, se relacionaba una finca rústica en Atzeneta del Maestrat de 646 metros cuadrados (finca 1) no inmatriculada. Se acompañaba al título, para practicar la oportuna inmatriculación, una escritura, otorgada ante mismo notario el día 29 de octubre de 2009, de «formalización en escritura de compraventa» por la que el causante adquiría la mencionada finca por título de compraventa, refiriéndose a un documento privado previo que no se protocolizaba ni acompañaba a la misma.

II

Presentadas el día 26 de marzo de 2018 dichas escrituras en el Registro de la Propiedad de Lucena del Cid, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento presentación: N.º 547 del Diario 45.

Presentante: C. C., R.

Notario: don Eduardo José Delgado Terrón, N.º Protocolo: 108/2018

Finca:

Calificación negativa.

Previo examen y calificación conforme al artículo 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, de la escritura de herencia autorizada en por el Notario de Castellón de la Plana don Eduardo José Delgado Terrón el día 01/02/2018, con el número de protocolo 108/2018, presentada en este Registro el veintiséis de marzo de dos mil dieciocho, debidamente liquidado del impuesto el día 26 de febrero de 2018, la Registradora de la Propiedad que suscribe ha resuelto en el día de hoy suspender la práctica de los asientos solicitados, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos y fundamentos de derecho

1. En el título previo, no apararen cumplidos los requisitos legalmente exigibles sobre los medios de pago, ni tampoco existe manifestación de libertad de arrendamientos referida a la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa. En consecuencia, es defecto no ser inscribible el título previo ni, por tanto, aparecer cumplidas las exigencias del artículo 205 LH en materia de inmatriculación de fincas.

En el presente caso, el causante, y su esposa adquirieron las fincas cuya inmatriculación se pretende, mediante escritura pública de compraventa autorizada el 29

de octubre de 2009, siéndole por tanto de aplicación, la normativa en materia de fraude fiscal, Ley 36/2006, de 29 de noviembre. En esta misma línea, la manifestación de libertad de arrendamientos debe estar referida a la fecha de otorgamiento del título público.

En la citada escritura los otorgantes manifiestan que las fincas fueron vendidas en documento privado de fecha de 4 de febrero de 1984, sin justificarlo documentalmente y sin acreditar, por tanto, fecha fehaciente de tal documento privado. Es doctrina reiterada de la DGRN que no basta frente a terceros la sola manifestación de los otorgantes para atribuir fecha fehaciente al documento privado previamente suscrito, pues tan sólo es posible en los casos previstos en el artículo 1227 del Código Civil: desde que el documento privado hubiera sido incorporado o inscrito en un registro público, desde la muerte de cualquiera de los que le firmaron, o desde el día en que se entregase a un funcionario público por razón de su oficio. Ninguna de estas circunstancias concurren en el documento privado alegado (el cual ni siquiera se protocoliza en la escritura), de ahí que frente a terceros la fecha de ese negocio de compraventa, coincida con el de la escritura pública en la que se documenta (cfr. artículo 1218 del Código Civil). Por ello, frente a terceros, su fecha coincide con la de la escritura pública en la que se documenta, siendo necesarios para la inscripción en el RP los requisitos legales exigibles al tiempo del otorgamiento del documento público. Resoluciones de 2 marzo de 2004, 12 de junio de 2006 entre otras.

Fundamentos de Derecho

Artículos 1218 y 1227 del CC. Resoluciones DGRN de 2 marzo de 2004, 12 de junio de 2006 entre otras.

Artículos 21, 254.3 y 205 de la Ley Hipotecaria, y arts. 24 Ley del Notariado y 177. 5.º del Reglamento Notarial. Resoluciones de la DGRN, entre las más recientes, de 8 de noviembre de 2016 y 2 de octubre de 2017, de conformidad con las cuales resulta: 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".

Art. 22 Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos.

Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación en el término de 60 días desde la notificación conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación podrá (...)

En Lucena del Cid, dieciséis de abril de dos mil dieciocho La Registradora (firma ilegible) Fdo: Mónica Gamallo Rivero.»

III

Solicitada el día 15 de mayo de 2018 calificación sustitutoria, ésta fue emitida el día 31 de mayo de 2018 por la registradora de la propiedad Sant Mateu, doña Gema Reig Palmero, quien confirmó la calificación efectuada por la registradora sustituida en todos sus extremos, reiterando mismos los hechos y fundamentos de Derecho.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don Eduardo José Delgado Terrón, notario de Castellón de la Plana, interpuso recurso el día 6 de julio de 2018 mediante escrito en los siguientes términos:

«(...) Con carácter previo, indicar que a pesar de la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que se puso de manifiesto a la registradora a quien se le solicitó una calificación sustitutiva, Doña Gema Reig Palmero (y que ahora se reproducirá), esta última confirma la nota de calificación “en base a los mismos hechos y fundamentos de derecho que constan en la citada (...)

En cuanto al recurso en sí, ningún sentido tiene la postura y la calificación efectuada por la registradora de Lucena del Cid, Doña Mónica Gamallo Rivero, cuando en materia de inmatriculación en virtud de doble título existe la importantísima Resolución DGRN de 2 de junio de 2005, que admite como título previó una escritura pública de compraventa, otorgada por mandatario verbal del vendedor, con veinticuatro años de antelación a la que se pretende inmatricular, a pesar de no constar fehacientemente la ratificación de aquélla. Declara la Resolución citada que el título previó “debe ser un título que tenga, por sí mismo, virtualidad suficiente para transferir el dominio, aunque de hecho no lo haya transferido por falta de titularidad o poder de disposición del transmitente.”

¿Qué puede alegar un registrador ante tan clarísima doctrina para impedir la inscripción de las escrituras? Y es que los defectos puestos de manifiesto por la registradora, para este notario, carecen de la menor transcendencia jurídica y que jamás deberían haber impedido la inscripción con el consiguiente perjuicio que puede causarse a los interesados; y es que los defectos ¿gravísimos? cometidos por mí en la escritura que constituye el título previó es que:

– por un lado se indicaba que “cargas y arrendamientos.–Manifiesta la parte otorgante que no tiene cargas ni arrendamientos y que no está arrendada ni lo estaba el día que se dirá (día de la venta) sin haber hecho ese día en los seis años anteriores del derecho reconocido en el artículo 26.1 de la Ley 83/1.980 de 31 de Diciembre.”

– por otro: “Que dichas fincas fueron vendidas por don A. G. G. y su esposa doña R. V. B. a don J. R. G. y doña C. G. G. el cuatro de febrero de 1.984 en documento privado, tomando desde dicho día posesión de las fincas los compradores, y por el precio que fue satisfecho de un millón doscientas mil (1.200.000) pesetas equivalentes a siete mil doscientos doce euros y quince céntimos (€7.212,15).”

Creo que tanto el tema del arrendamiento como el precio están claros, y teniendo en cuenta lo anterior, solicito de la Dirección General que revoque los defectos advertidos por la registradora».

V

Mediante escrito, de fecha 9 de julio de 2018, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe manifestaba que mantenía la calificación en relación con el segundo de los defectos expresados en ella y la revocaba en cuanto al primero, por admitir las alegaciones del notario en lo que se refería a la manifestación de libertad de arrendamientos.

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, 19 bis, 21, 38, 40, 254 y 326 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; 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 la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de noviembre de 2006 («Boletín Oficial del Estado» de 15 de diciembre de 2006), 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 la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de noviembre de 1986, 2 de noviembre de 1992, 12 de junio de 1993, 5 de octubre de 1994, 27 de septiembre de 1999, 12 de septiembre y 2 de diciembre de 2000, 28 de febrero, 3 de abril y 27 de mayo de 2003 y las citadas en sus «Vistos», 23 y 26 de septiembre de 2005, 6 de julio de 2006, 14, 20 y 28 de febrero y 18 mayo de 2007, 28 de febrero, 5, 7 y 18 de marzo, 5, 6 y 26 de mayo, 22 de octubre y 1 de diciembre de 2008, 12 de marzo, 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, 14 de junio y 2 y 6 de julio de 2011, 10 de julio de 2012, 11 de marzo y 22 de noviembre de 2013, 16 de octubre de 2014 y 22 de julio de 2016.

1. Debe decidirse en este expediente si procede la inmatriculación de una finca mediante una escritura de aceptación y partición hereditaria (título traslativo) acompañada, como título previo, de una escritura de compraventa en la que los otorgantes manifiestan «Que formalizan en escritura pública la venta privada que efectuaron con anterioridad, y reiterándola, don A. G. G. y su esposa doña R. V. B. venden a don J. R. G. y doña C. G. G., que adquieren, las fincas descritas. No hay abono de precio pues el mismo ya fue satisfecho el día indicado». Asimismo, se hace constar «Que dichas fincas fueron vendidas por don A. G. G. y su esposa doña R. V. B. a don J. R. G. y doña C. G. G. el cuatro de febrero de 1.984 en documento privado, tomando desde dicho día posesión de las fincas los compradores, y por el precio que fue satisfecho de un millón doscientas mil (1.200.000) pesetas equivalentes a siete mil doscientos doce euros y quince céntimos (€7.212,15)». Dicho documento privado no se incorpora ni se acompaña a la escritura.

La registradora suspende la inmatriculación solicitada porque, a su juicio, en el título previo no aparecen cumplidos los requisitos legalmente exigibles sobre los medios de pago según la normativa en materia de fraude fiscal, Ley 36/2006, de 29 de noviembre.

2. Como cuestión previa, y aunque el presente recurso únicamente puede tener como objeto la calificación de la registradora sustituida («a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del Registrador sustituido», establece la regla quinta del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria), debe abordarse la referencia que hace el recurrente al contenido de la calificación sustitutoria (cfr., por todas, las Resoluciones de esta Dirección General de 28 de febrero, 5, 7 y 18 de marzo, 5 y 6 de mayo, 22 de octubre y 1 de diciembre de 2008 y 12 de marzo de 2009). Y, a tal efecto, no puede entenderse que quede correctamente realizada con la mera confirmación de la calificación negativa objeto de recurso.

Desde luego, la calificación sustitutoria no puede ser entendida por la registradora sustituta como un mero trámite que quepa despachar, sin más, confirmando la calificación inicial, ya que en ese supuesto se estaría produciendo un resultado contrario al pretendido por la norma.

Debe recordarse que la calificación sustitutoria no es un recurso de clase alguna, sino que es una auténtica calificación en sustitución de la que efectúa el titular del Registro, porque el legitimado para instar ésta no está conforme con la inicialmente efectuada. En este sentido, es claro el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria que, en ningún momento, dispuso la calificación sustitutoria como un recurso impropio que se presenta ante otro registrador, sino como un medio de obtener una segunda calificación.

Por ello, esta calificación sustitutoria, como tal, debe cumplir todos y cada uno de los requisitos de fondo y forma establecidos en la legislación hipotecaria, bien que limitada a

los defectos señalados por el registrador sustituido, por cuanto no cabe la «reformatio in peius» mediante la ampliación de la calificación con la alegación de nuevos defectos por el registrador sustituto (cfr. artículo 19 bis, reglas 4.^a y 5.^a, de Ley Hipotecaria).

En el presente expediente se cumplen en la calificación sustitutoria de manera sucinta todos los requisitos que para toda calificación se contienen en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, al reseñarse tanto los hechos como los fundamentos de derecho y estar debidamente firmada por la registradora sustituta. Por eso, si bien sería deseable una mayor extensión en su calificación, debe entenderse correcta.

3. Respecto de la cuestión sustantiva planteada debe recordarse que en los supuestos de inmatriculación de fincas al amparo del 205 de la Ley Hipotecaria la calificación registral se extiende tanto al título previo como al traslativo en los términos previstos por el artículo 18 de la misma ley.

4. Según la reiterada doctrina de esta Dirección General (vid. las Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente), 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 fue 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 (N.I.F.) 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».

5. 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).

6. 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, éste último vigente en el momento de la autorización de la escritura pública cuya calificación es objeto del presente recurso.

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

En el párrafo segundo de dicho precepto reglamentario se impone al notario una obligación de identificación de los medios de pago cuando concurren tres requisitos: a) que impliquen declaración, constitución, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles; b) que sean a título oneroso, y c) que concurrendo 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».

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, otorgada el día 1 de febrero de 2008, por la que se formaliza una venta que, según se manifiesta, se realizó el día 4 de febrero de 1984 en documento privado, que no se incorpora ni se acompaña, habiendo tomando desde dicho día posesión de las fincas los compradores. Sin prejuzgar ahora el momento en que en tales condiciones se produjo la transmisión del dominio en favor de la parte compradora, debe tenerse en cuenta que en la escritura pública se produce una declaración de la parte vendedora por la que se confiesa recibida la totalidad del precio de la compraventa el día de la firma del documento privado. 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 prejuzgarse 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 innecesariedad de cumplimiento de tales requisitos atendiendo a la finalidad de la referida norma, toda vez que en el presente supuesto la venta que según se manifiesta se realizó en documento privado –no incorporado a la escritura calificada–, tendría fecha fehaciente únicamente desde el día 28 de octubre de 2017 (por fallecimiento de uno de los compradores), cuando ya estaba en vigor la referida normativa sobre identificación de los medios de pago. Finalmente, como ya afirmó este Centro Directivo en su Resolución de 5 de septiembre de 2009, el objeto del artículo 177 del Reglamento Notarial no es el de regular la forma de los pagos, sino la forma de su constancia en los instrumentos públicos que documenten actos o contratos que tengan por objeto una mutación jurídico-real con contraprestación en dinero y, por lo tanto, las sucesivas redacciones dadas al mismo por los Reales Decretos 45/2007 y 1804/2008, o

el más reciente Real Decreto 1/2010, de 8 de enero, serán de aplicación a los documentos otorgados durante sus respectivos períodos de vigencia, aunque los pagos a que se refieran hubieran tenido lugar en un momento anterior.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 4 de octubre de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.