

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**18506** *Resolución de 10 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Móstoles n.º 3 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña María del Pilar López-Contreras Conde, notaria de Madrid, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Móstoles número 3, doña Ana María Araiz Rodríguez, a inscribir una escritura de compraventa.

#### Hechos

I

En escritura autorizada el día 3 de mayo de 2022 por doña María del Pilar López-Contreras Conde, notaria de Madrid, con el número 1.071 de protocolo, se formalizaba un contrato de compraventa y, respecto del pago del precio, se pactaba lo siguiente:

«Segunda. Precio.

Es precio de venta la cantidad de doscientos ocho mil euros (208.000 €), que se satisface de la siguiente forma:

– 1.000 euros confiesa la parte vendedora haberlos recibido mediante transferencia bancaria realizada el día 24 de febrero de 2022 por Don F. J. F. G., que ha mediado en la celebración de la presente compraventa, previa transferencia realizada por la parte compradora al citado intermediario el día 15 de febrero de 2022, desde y a las cuentas que figuran en el justificante que igualmente queda unido a esta matriz.

– 3.500 euros confiesa la parte vendedora haberlos recibido de la compradora mediante transferencia bancaria realizada el día 25 de febrero de 2022, desde y a las cuentas que figuran en el justificante que queda unido a esta matriz.

– 7.000 euros se compromete la parte compradora a satisfacerlos a continuación de este acto mediante transferencia que se realizará vía Banco de España, con cargo a la cuenta número (...) a la cuenta número (...) abierta a nombre de Don F. J. F. G., que ha mediado en la celebración de la presente compraventa, cuyo justificante quedará unido a esta matriz tan pronto como se me aporte, sin necesidad de diligencia especial.

– 6.000 euros se compromete la parte compradora a satisfacerlos a continuación de este acto mediante transferencia que se realizará vía Banco de España, con cargo a la cuenta número (...) a la cuenta número (...) abierta a nombre de Martínez Buitrago Servicios Financieros, S.L., que ha mediado en la celebración de la presente compraventa, cuyo justificante quedará unido a esta matriz tan pronto como se me aporte, sin necesidad de diligencia especial.

– 4.885,48 euros los retiene la compradora para pagar el primer préstamo hipotecario reseñado en el apartado de cargas, que se compromete a realizar mediante transferencia vía Banco de España con cargo a la cuenta número (...) abierta a su nombre en Deutsche Bank, cuyo justificante quedará unido a esta matriz sin necesidad de diligencia especial tan pronto como se me aporte.

– 3.606 euros los retiene la compradora para pagar el segundo préstamo hipotecario reseñado en el apartado de cargas, que se compromete a realizar mediante transferencia vía Banco de España con cargo a la cuenta número (...) abierta a su

nombre en Deutsche Bank, cuyo justificante quedará unido a esta matriz sin necesidad de diligencia especial tan pronto como se me aporte.

– 1.790 euros los retiene la parte compradora para atender a los gastos de cancelación de la hipoteca reseñada en el apartado de cargas.

– y el resto, es decir, 180.218,52 euros, se compromete la parte compradora a satisfacer/os en el día de hoy, a continuación de este acto. mediante transferencia vía Banco de España con cargo a la cuenta número (...) abierta su nombre en Deutsche Bank, a la cuenta de la parte vendedora número (...), cuyo justificante quedará unido a esta matriz tan pronto como se me aporte, sin necesidad de diligencia especial.

La parte vendedora otorga a la compradora total carta de pago desde el momento del abono. irrevocable en cuenta de las citadas transferencias.

La parte compradora declara que la presente compraventa se financia en todo o en parte mediante el préstamo hipotecario que se formaliza ante mí en el día de hoy bajo el número siguiente de protocolo.»

## II

Presentada el día 3 de mayo de 2022 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Móstoles número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 1602 del año: 2022.

Asiento N.º: 609 Diario: 65.

Presentado el 03/05/2022 a las 12:42.

Presentante: Gestores Administrativos Reunidos, S.A.

Interesados: don R. F. L., doña F. S. S. M., don D. M. M. y doña Y. M. D.

Previa calificación de la precedente escritura de compraventa autorizada el día tres de mayo de dos mil veintidós por la Notario de Madrid, doña Pilar López-Contreras Conde, número 1.071 de protocolo, presentada en este Registro con el Asiento 609 del Diario 65, se suspende la inscripción de la misma, conforme a los artículos 18, 19 bis de la Ley Hipotecaria y concordantes, con base a los hechos y fundamentos que siguen:

Hechos:

En la precedente escritura se hace constar que se incorporaran a la misma los justificantes de cinco transferencias bancarias por importes de 7.000 euros, 6.000 euros, 4.885,48 euros, 3.606 euros y 180.218,52 euros.

Fundamentos de Derecho:

Se suspende la inscripción por no incorporarse en la escritura los justificantes de las citadas transferencias.

Contra esta calificación (...)

Móstoles, a diecisiete de junio de dos mil veintidós. La Registradora. Fdo: Ana María Araiz Rodríguez.»

## III

Contra la anterior calificación, doña María del Pilar López-Contreras Conde, notaria de Madrid, interpuso recurso el día 13 de julio de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos.

I. (...)

III. La calificación no puede mantenerse por los siguientes motivos:

- 1.º La calificación es nula por carecer de fundamento jurídico y no estar motivada.
- 2.º La escritura cumple las exigencias legales y reglamentarias relativas a la identificación de los medios de pago.
- 3.º La calificación es contraria a lo dispuesto en la Ley y a la doctrina de este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho.

Primero. Falta absoluta de fundamentación jurídica y de motivación.

La Registradora suspende la inscripción limitándose a decir que “se suspende la inscripción por no incorporarse en la escritura los justificantes de las citadas transferencias”. Causa asombro que ni exprese una sola razón que explique su decisión y ni siquiera cite un precepto legal para fundar su calificación negativa, con clara infracción de lo dispuesto en el art. 19.2 bis de la Ley Hipotecaria.

El registrador es un funcionario público inserto en una organización administrativa, ejerce su función pública sujeto a dependencia jerárquica de esta Dirección General, y habida cuenta de la naturaleza esencialmente administrativa del acto de calificación registral, ésta debe ser motivada.

La motivación implica expresar el razonamiento jurídico que permita conocer los criterios jurídicos que fundamentan la decisión, consecuencia de una exégesis racional del ordenamiento jurídico y no fruto de la arbitrariedad.

La exigencia de motivación de las resoluciones administrativas viene impuesta en el artículo art. 35 Ley 39/2015, de 1 de octubre, y en el artículo 19.2 bis de la Ley Hipotecaria, según el cual: “...La calificación negativa, incluso cuando se trate de inscripción parcial en virtud de solicitud del interesado, deberá ser firmada por el Registrador, y en ella habrán de constar las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho. con expresa indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo, sin perjuicio de que el interesado ejercite, en su caso, cualquier otro que entienda procedente”.

La exigencia de motivación está directamente relacionada con el art. 1.1 de la Constitución española y con el carácter vinculante que para las Administraciones públicas tiene la ley, a cuyo imperio están sometidas en el ejercicio de sus potestades (arts. 103.1 de la CE y 3.1 de la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público: 1. Las Administraciones Públicas sirven con objetividad los intereses generales y actúan de acuerdo con los principios de eficacia, jerarquía, descentralización, desconcentración y coordinación, con sometimiento pleno a la Constitución, a la Ley y al Derecho).

La motivación se funda en la necesidad de evitar la arbitrariedad de la Administración y de que el interesado pueda conocer el fundamento, circunstancias y motivos por las que se adoptó una decisión, contradecir las razones del acto, apreciar si la Administración ha respetado los límites que la ley impone a los poderes públicos e interponer los correspondientes recursos.

La motivación del acto administrativo se considera un derecho subjetivo del administrado conectado con el derecho fundamental a la tutela efectiva y al derecho de defensa (STS de 12 de mayo de 1999 y 25 de junio de 1999): el administrado debe conocer las circunstancias o motivos del acto que le interesa, y por ello la motivación debe realizarse con la amplitud necesaria para su debido conocimiento y defensa de sus intereses. Es también una garantía frente a la arbitrariedad que pudiera darse en las decisiones administrativas (comprobar que la decisión no se toma arbitrariamente sino fundada y razonadamente), y medio para que se pueda combatir la fundamentación del acto. Por ello, la motivación debe ser expresa, permitiendo al administrado articular su defensa, y lo suficientemente amplia para exteriorizar las reflexiones que han conducido al fallo como factor de racionalidad en el ejercicio de la potestad jurisdiccional, lo que no

está reñido, como afirman las Sentencias del Tribunal Constitucional números 109/1996 y 26/1997, “con la brevedad y concisión” (cfr. también la STC 108/2001).

Existe abundante jurisprudencia constitucional sobre la exigencia de la motivación de las resoluciones administrativas y de que la motivación sea suficiente: así, la Sentencia del Tribunal Constitucional n.º 43/1997, de 10 de marzo: “Es doctrina constante de este tribunal que la exigencia constitucional de motivación, dirigida en último término a excluir de raíz cualquier posible arbitrariedad, no autoriza a exigir un razonamiento exhaustivo y pormenorizado de todos y cada uno de los aspectos y circunstancias del asunto debatido, sino que se reduce a la expresión de las razones que permiten conocer cuáles han sido los criterios jurídicos esenciales fundamentadores de la decisión, su ratio decidendi (SSTC 1411991, 2811994, 145/1995, y 3211996, entre otras muchas)”, la Sentencia número 88/2021, de 19 de abril de 2021. Sala Segunda TC. Recurso de amparo 1683-2020.: “También ha declarado este tribunal que ‘...lo que, en todo caso, si garantiza el art. 24.1 CE es el derecho a obtener de los órganos judiciales una resolución motivada, es decir, que contenga los elementos y razones de juicio que permitan conocer cuáles han sido los criterios jurídicos que fundamentan la decisión y que la motivación esté fundada en Derecho, exigencia que no queda cumplida con la mera emisión de una declaración de voluntad en un sentido u otro, sino que debe ser consecuencia de una exégesis racional del ordenamiento jurídico y no fruto de la arbitrariedad (por todas, STC 142/2012, de 2 de julio, FJ 4)... la Sentencia del Tribunal Constitucional número 63/2001, de 15 de marzo: “...la resolución ha de estar suficientemente motivada, es decir, contener los elementos y razones de juicio que permitan conocer cuáles han sido los criterios jurídicos que fundamentan la decisión: y, en segundo lugar, que la motivación debe contener una fundamentación en Derecho, lo que conlleva la garantía de que la decisión no sea consecuencia de una aplicación arbitraria de la legalidad, ni resulte manifiestamente irrazonada o irrazonable, incurra en un error patente o en una evidente contradicción entre los fundamentos jurídicos, o entre éstos y el fallo, ya que, en tal caso, la aplicación de la legalidad sería tan sólo una mera apariencia. Esto es, que no puede considerarse cumplida esta exigencia de fundamentación jurídica con la mera emisión de una declaración de voluntad en un sentido u otro, sino que la decisión adoptada debe ser consecuencia de una exégesis racional del ordenamiento y no fruto de la arbitrariedad. No basta, pues, con una apariencia de motivación: además es preciso que la misma tenga contenido jurídico y no resulte arbitraria. de tal modo que una resolución judicial podrá tacharse de arbitraria cuando, aun constatada la existencia formal de una argumentación, la misma no sea expresión de la administración de justicia, sino simple apariencia de la misma, por ser fruto de un mero voluntarismo judicial o de un proceso deductivo irracional o absurdo (entre otras, recogiendo reiterada doctrina, SSTC 6412010, de 18 de octubre, FJ 3; 263/2015, de 14 de diciembre, FJ 3; 1612016, de 1 de febrero, FJ 5, y 198/2016, de 28 de noviembre, FJ 5)” (STC 3812018, de 23 de abril, FJ 4).

También este Centro Directivo, abordando lo que ha dado en llamar “administrativización” de la calificación del registrador, ha recogido en numerosas resoluciones la doctrina de que las calificaciones negativas de los registradores de la propiedad y mercantiles han de ser motivadas y que la motivación ha de ser suficiente y tempestiva.

La Resolución núm. 1/2005, de 1 de junio ha sentado la siguiente doctrina que se mantiene en otras posteriores:

“Tercero. Antes de resolver la cuestión objeto de debate, conviene realizar una serie de precisiones acerca del contenido de la calificación, de su necesaria motivación y del informe que el Registrador debe evacuar cuando se recurre su calificación y ésta no es por él rectificadas.

A tal efecto, (...)

La inexistencia de motivación debería tener como lógica consecuencia la anulación de la calificación y la devolución del expediente al funcionario calificador. para que éste volviera a calificar el título presentado cumpliendo con la exigencia de motivación.

No obstante, el Tribunal Supremo ha admitido que el órgano competente para conocer del recurso pueda decidir sobre el fondo del mismo, cuando la integridad del expediente así lo permita (Sentencias de 1 de octubre de 1988 [...], 30 de diciembre de 1989 [...] y 2 de marzo de 1991 [...]): todo ello, en aras de evitar una dilación innecesaria, con el consiguiente daño al interesado en la inscripción.

En igual sentido, la Resolución de 17 de octubre de 2005: "(...)" las resoluciones de 20 de julio, 17 de octubre y 13 de noviembre de 2006 y 14 de abril de 2010: "(...)"; la Resolución 26 de enero de 2011, Resolución núm. 14167/2015, de 1 de diciembre: "(...)"; las Resoluciones núm. 4536/2019 de 1 marzo 2019 y núm. 16934\2021 de 21 septiembre (según esta última, "(...)"; y la reciente Resolución de 19 de enero de 2022: "Según la reiterada doctrina de este Centro Directivo, cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012 y 18 de noviembre de 2013, reiteradas por otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso...".

Efectos de la falta de motivación. La falta de motivación del acto produce su nulidad, pero también la posibilidad de resolver la petición no atendida (Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo del 19 de febrero del 2013 (rec. 6429/2011), pronunciándose el superior jerárquico sobre el fondo, reconociendo el derecho del recurrente.

La Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo del 31 de Mayo del 2012 (Rec. 3090/2011), en materia de denegación inmotivada, sienta la doctrina de que a pesar de la nulidad del acto es posible la pretensión de que el superior jerárquico resuelva sobre el fondo: "Cuarto.–(...)".

Idéntica doctrina consagró esta Dirección General en la Resolución de 17 de octubre de 2005 "...aun cuando la excesiva parquedad de los fundamentos de derecho expresados en la calificación impugnada pudiera llevar a la conclusión de su insuficiente motivación, con la lógica consecuencia de la anulación de la calificación y la devolución del expediente a la funcionaria calificadora, para que ésta volviera a calificar el título presentado cumpliendo con la exigencia de motivación, lo cierto es que según viene admitiendo este Centro Directivo, conforme a la doctrina del Tribunal Supremo, cabe decidir sobre el fondo del recurso cuando la integridad del expediente así lo permita (Sentencias de 3 de octubre de 1988, 30 de diciembre de 1989 y 2 de marzo de 1991): todo ello, en aras de evitar una dilación innecesaria, con el consiguiente daño al interesado en la inscripción. Esta Dirección General, visto el expediente del recurso, entiende que procede resolver el fondo de la cuestión, si bien no se va a tener en consideración el contenido del referido informe del Registrador, en cuanto incluye verdadera motivación de la calificación negativa. En caso contrario, esta misma Dirección General estaría admitiendo que un funcionario de ella dependiente calificara intempestivamente un título sometido a calificación...", que reitera la Resolución de 20 de julio de 2006: "...la infracción de... párrafos quintos a séptimo del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, conlleva que la calificación así practicada esté viciada, pues se ha producido con infracción de las normas que rigen la formación de voluntad del órgano calificador... En suma y prima facie, no cabría sino proclamar la nulidad de la calificación que se efectúa prescindiendo o al margen de lo dispuesto en... los párrafos quinto a séptimo del

artículo 18 de la Ley Hipotecaria... Ahora bien, por lo que se refiere a las consecuencias de dicha infracción, debe advertirse que, precisamente en beneficio del recurrente. lo que procede no es la sanción de nulidad 'ipso iure', que implicaría que esta Dirección General deberla limitarse a devolver el expediente al Registro para que se retrotrajeran las actuaciones y se diera cumplimiento estricto a lo dispuesto en el artículo 18.8 del Código de Comercio; retroacción que, según las circunstancias del caso de que se trate, pudiera acarrear perjuicios al interesado, añadidos a los evidentes que va ha padecido como consecuencia de la necesidad de tener que recurrir ante este Centro Directivo... Por ello, la propia norma legal (cfr... párrafo séptimo del artículo 18 de la Ley Hipotecaria) reputa dicha calificación como incompleta, de suerte que -aparte otras consecuencias que se derivan de tal circunstancia- el interesado podrá pedir expresamente que se complete, instar la intervención del sustituto o, como acontece en el presente caso, recurrirla. Así, habiendo optado el interesado por esta última alternativa, resulta preciso entrar en el estudio del fondo del recurso planteado y limitar los efectos de los vicios de que adolece la calificación impugnada a su constatación, procediendo a declararlo de ese modo, sin bien advirtiendo al funcionario calificador de su incumplimiento y depurando, en su caso, las responsabilidades disciplinarias que se hayan podido derivar de su modo de proceder..."

Por todo lo expuesto, la calificación de la Registradora es nula por vulnerar el art. 19.2 LH, sin perjuicio de que este Centro Directivo pueda resolver sobre el fondo, tal como se solicita en este recurso.

Segundo. En la escritura se identifican correctamente los medios de pago, con cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 24.4 de la Ley del Notariado, 170.1 y 177 del Reglamento Notarial, 11, 21.2 y 254.3 de la Ley Hipotecaria.

El art. 24.4 Ley del Notariado dispone: "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. A tal fin, y 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..."

El art. 177.2 y 5 del Reglamento Notarial dispone: "En las escrituras públicas relativas a actos o contratos por los que se declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos rea/es sobre bienes inmuebles, se identificarán, cuando la contraprestación consistiera, en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, los medios de pago empleados por las partes, en los términos previstos en el artículo 24 de la Ley del Notariado, de acuerdo con las siguientes reglas:

1.<sup>a</sup> Se expresarán por los comparecientes los importes satisfechos en metálico, quedando constancia en la escritura de dichas manifestaciones.

2.<sup>a</sup> El notario incorporará testimonio de los cheques y demás instrumentos de giro que se entreguen en el momento del otorgamiento de la escritura. Los comparecientes deberán, asimismo, 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 con anterioridad al momento del otorgamiento, expresando además su numeración y el código de la cuenta de cargo. En caso de cheques bancarios u otros instrumentos de giro librados por una entidad de crédito, 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.<sup>a</sup> En caso de pago por transferencia o domiciliación, 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.

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, 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...”

El art. 170.1 del Reglamento Notarial dispone: “En los documentos sujetos a registro, el notario hará la descripción de los bienes que constituyan su objeto expresando con la mayor exactitud posible aquellas circunstancias que sean imprescindibles para realizar la inscripción”.

El art. 11.º de la Ley Hipotecaria dispone: “En la inscripción de los contratos en que haya mediado precio o entrega de metálico, se hará constar el que resulte del título, así como la forma en que se hubiese hecho o convenido el pago, debiendo acreditarse los medios de pago utilizados, en la forma establecida en los artículos 21, 254 y 255 de esta Ley.

El art. 21. 2 de la Ley Hipotecaria dispone: “2. Las escrituras públicas relativas a actos o contratos por los que se declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, cuando la contraprestación consistiera, en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, deberán expresar, además de las circunstancias previstas en el párrafo anterior, 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.

El 254.3 de la Ley Hipotecaria dispone: “3. No se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de títulos relativos a actos o contratos por los que se declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, cuando la contraprestación consistiera, en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, si 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.

El art. 24.4 LN establece la obligación de identificar los medios de pago utilizados anteriores o simultáneos al otorgamiento, no los que se utilicen después, y tratándose de pagos por transferencia bancaria, el art. 177 RN exige que se manifiesten las cuentas de cargo y abono, y en su defecto, se tienen por identificados si se manifiestan ordenante y beneficiario, fecha, importe, entidad ordenante y entidad receptora.

El art. 11 LH se remite al art. 21 LH y éste al art. 24 LN, y el art. 254.3 LH establece el cierre del registro en caso de que conste en la escritura la negativa de los comparecientes a identificar total o parcialmente los medios de pago.

La escritura que motiva el presente recurso cumple sobradamente todas las exigencias de los preceptos legales citados, pues en ella se expresa:

(i) el importe del precio confesado recibido por transferencia, que se identifica incorporando el justificante bancario y no es objeto de este recurso.

(ii) que el comprador se obliga a realizar dos transferencias de 7.000 y 6.000 euros a continuación del otorgamiento, indicándose el nombre del destinatario, cuentas de origen y destino. Por tanto, en el acto del otorgamiento no hay pago de presente ni movimiento de fondos, sino que se produce un aplazamiento del precio, aunque sea momentáneamente.

(iii) que el comprador retiene 4.885,48 y 3.606 euros con la finalidad de satisfacer el importe del préstamo garantizado con hipoteca reseñado en el apartado de cargas de cada finca. Por tanto, en el acto del otorgamiento no hay pago de presente ni movimiento de fondos, sino retención (art. 118.2 LH) de parte del precio.

(iv) que el comprador retiene 1.790 euros para atender a los gastos de cancelación de la hipoteca reseñada en el apartado de cargas. Sorprendentemente, la Registradora no muestra inconveniente respecto de esta cantidad y forma de pago, aunque también es una retención de parte del precio de venta, revelándose la arbitrariedad de su decisión.

(iv [sic]) que el comprador se obliga a realizar al vendedor una transferencia de 180.218,52 en el día de hoy, a continuación de este acto, mediante transferencia bancaria, indicándose su destinatario, las cuentas de origen y destino y que su justificante quedará unido a esta matriz tan pronto como se me aporte, sin necesidad de diligencia especial. Por tanto, en el acto del otorgamiento no hay pago de presente ni movimiento de fondos, sino que se produce un aplazamiento del precio, aunque sea momentáneamente

(v) que quedarán unidos a la escritura los justificantes de las transferencias tan pronto como se aporten, a pesar de que legalmente ello no sea necesario.

Como se desprende de una simple lectura de la escritura, en el acto del otorgamiento no se produce ninguna entrega de dinero o signo que lo represente, presupuesto de aplicación del art. 24 LN, sino que el comprador retiene una parte del precio para amortizar los préstamos hipotecarios, que se compromete a satisfacer a continuación del otorgamiento mediante transferencia bancaria, que retiene otra parte del precio para atender los gastos de cancelación de la hipoteca, y que se aplaza otra parte, si quiera momentáneamente, para ser pagado por el comprador mediante transferencia bancaria una vez otorgada la escritura.

Asimismo, se expresan en la escritura las circunstancias que exige el art. 177 RN respecto de las transferencias por las que se pagará el precio aplazado después del otorgamiento, aunque legalmente no sea necesario [sic] tal como sostendremos en este recurso y es doctrina de esta Dirección General.

No comprendemos la razón por la cual la Registradora exige que se incorporen a la escritura los justificantes de unas transferencias que, por tratarse de un precio aplazado, la Ley no exige, y menos aun cuando se han identificado dichas transferencias mediante manifestación de los datos que exige el art. 177 RN.

La calificación carece de fundamento jurídico y resulta caprichosa y arbitraria, y por ello debe ser revocada.

Tercero.—La calificación es contraria a la doctrina consolidada y pacífica de este Centro Directivo relativa a la identificación de los medios de pago en las transmisiones inmobiliarias.

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, antes de los Registros y el Notariado ha generado una doctrina pacífica relativa a la identificación de los medios de pago en las transmisiones inmobiliarias en numerosas resoluciones que resuelven calificaciones negativas de los Registradores de la Propiedad, que en lo que interesa a este recurso puede sintetizarse en las siguientes reglas:

- el art. 24.4 LN tiene como presupuesto la entrega de dinero o signo que lo represente e impone al notario el deber de identificar los medios de pago.
- la identificación se ciñe a los pagos anteriores o simultáneos al otorgamiento, que el Notario puede controlar, no a los posteriores.



– en el caso de los pagos realizados por transferencia bancaria, anteriores o simultáneos, la identificación consiste en la manifestación de los comparecientes de las cuentas de cargo y abono, teniéndose por cumplida la obligación a efectos de inscripción si se identifican al ordenante y beneficiario, importe, fecha, entidad emisora y receptora (art. 177 RN).

– la calificación del registrador se extiende a la constancia en la escritura de la identificación de los medios de pago (no de la justificación ni la acreditación) y, en su caso, de la negativa de las partes a su identificación, que produce el cierre del Registro.

La Resolución núm. 7533\2020 de 20 marzo, citando las resoluciones de 14, 20 y 28 de febrero y 18 de mayo de 2007, 26 de mayo de 2008, 2 de junio, 6, 7, 8 y 9 de julio y 5 de septiembre de 2009, 5 de marzo y 2 de junio de 2010, 5 de mayo y 2 y 6 de julio de 2011, 10 de julio de 2012, 11 de marzo y 18 y 22 de noviembre de 2013, 5 de febrero, 3, 6 y 9 de octubre y 9 de diciembre de 2014, 4 de febrero, 13 de julio, 7 de septiembre y 5 de octubre de 2015, 2 de septiembre de 2016 y 19 de mayo de 2017 y 16 de octubre de 2019, reitera lo que podemos afirmar constituye la doctrina consolidada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública acerca de la identificación de los medios de pago: “(...)”.

Conforme a la doctrina expuesta, la escritura cumple las exigencias legales y la calificación de la Registradora debe revocarse.

Cuarto. La calificación es contraria a la doctrina de este Centro Directivo según la cual los arts. 24.4 LN y 177 RN se refieren a los pagos realizados antes o en el acto del otorgamiento.

Hemos sostenido en este recurso que el art. 24.4 LN tiene como presupuesto el tráfico (entrega) de dinero o signo que lo represente y que el deber del notario de identificar los medios de pago se refiere exclusivamente a los anteriores o simultáneos al otorgamiento.

Así lo entiende este Centro Directivo, que en la Resolución de 26 de mayo de 2008:...“b) Atendido el devenir ordinario de los negocios jurídicos a que se refiere el artículo 24 de la Ley del Notariado, respecto de los que se exige la identificación de los medios de pago, es al tiempo de la autorización cuando se puede controlar de modo efectivo cuáles son los que se han empleado y se están utilizando en presencia del fedatario público..., lo reitera la Resolución núm. 6363/2020 de 17 enero 2020 en un supuesto de liquidación de la sociedad conyugal y refiriéndose a la aplicación de los artículos 11, 254 y 255 LH: “De la dicción de estos preceptos se desprende que la constancia de los medios de pago es exigible en los actos o contratos de trascendencia real relativos a bienes inmuebles, de carácter oneroso y en que, además, la contraprestación consistiere en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente. En definitiva, será aplicable, como regla general, a todos aquellos supuestos inscribibles en que se documente un tráfico de dinero...” y asimismo la Resolución núm. 7533\2020 de 20 marzo, relativa al pago por compensación de créditos, “...es evidente que no ha habido entrega de dinero signo que lo represente, presupuesto de aplicación de la legislación antes expuesta”, y respecto de los pagos por transferencia bancaria, lo consagran la Resolución núm. 14546/2018 de 4 octubre: “ 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..”: y la Resolución núm. 563/2015 de 9 diciembre: “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.

Como ya hemos dicho, en el momento del otorgamiento no se produce ningún pago de presente. Por tanto, la exigencia de la Registradora es arbitraria, caprichosa y carente de fundamento jurídico y contraria a la doctrina de este Centro Directivo.

Quinto. La calificación es contraria a la doctrina de este Centro Directivo según la cual no es necesario identificar los medios de pago en caso de aplazamiento.

Es doctrina de este Centro Directivo que no es necesario identificar los medios de pago del precio aplazado.

Así, la Resolución de 10 de julio de 2012, reiterada en la Resolución núm. 13542/2021, de 28 de julio, que declara: “6. En el presente caso es indudable que la calificación no puede ser confirmada. En primer lugar, porque según la Resolución de este Centro Directivo de 10 de julio de 2012 (para un caso análogo al presente en el que se habla pactado que la totalidad del precio de la compraventa se debía pagar mediante transferencia bancaria el mismo día, después del otorgamiento), ‘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 para satisfacer la parte de la prestación dineraria pactada que haya sido aplazada se hayan de realizar en un momento va posterior a aquél otorgamiento, con independencia de que en la inscripción se haga constar, conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria, la forma en que las partes contratantes hayan convenido los pagos futuros correspondientes a la parte del precio aplazado’. En segundo lugar, porque según el artículo 177 del Reglamento Notarial, regla 3.ª, en caso de pago mediante transferencia ‘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’: y es indudable que tal requisito ha quedado cumplido. Por todo ello, para decidir si la escritura calificada es o no inscribible, resulta irrelevante que los justificantes de las referidas transferencias sean o no legibles...”

Estando resuelta por este Centro Directivo la cuestión de fondo, la Registradora debiera haber inscrito la escritura, sin mayor dificultad. Sin embargo, la Registradora califica caprichosamente la escritura contradiciendo la doctrina de su superior jerárquico, motivo suficiente para revocar la calificación.

Sexto. La calificación es contraria al art. 177 RN y a la doctrina de este Centro Directivo según la cual la identificación de los medios de pago no equivale a su acreditación o justificación.

Según el art. 177 RN, la identificación de los medios de pago puede realizarse por manifestación o por soporte documental: “A los efectos previstos en el párrafo anterior, se entenderán identificados los medios de pago si constan en la escritura, por soporte documental o manifestación, los elementos esenciales de los mismos...”

La disyuntiva “o” nos permite afirmar que estando identificados “por manifestación” no es necesario el “soporte documental”.

Según la doctrina de esta Dirección General consolidada por numerosas resoluciones resolviendo recursos contra calificaciones negativas de los Registradores de la Propiedad, los art. 24.4 LN y 177 RN exigen es la identificación del medio de pago, no su justificación, y que no puede confundirse identificación con acreditación.

En este sentido, la Resolución de 26 de mayo de 2008:...“b) Atendido el devenir ordinario de los negocios jurídicos a que se refiere el artículo 24 de la Ley del Notariado, respecto de los que se exige la identificación de los medios de pago, es al tiempo de la autorización cuando se puede controlar de modo efectivo cuáles son los que se han empleado y se están utilizando en presencia del fedatario público... En efecto, no debe confundirse la forma de pago con el detalle e identificación concreta de los medios de pago y, en su caso, la justificación documental del mismo -sistemas de acreditación especificados en el artículo 177 del Reglamento Notarial-..., la Resolución núm. 11533/2014 de 16 octubre: “La lectura de los preceptos citados, interpretados tanto literal como teleológicamente, lleva a afirmar que lo que impone la legislación vigente es la ‘identificación’ y no la ‘justificación’ de los medios de pago empelados por las partes... respecto de la cantidad pagada mediante transferencia bancaria a favor de tercero, se

expresan su importe y los demás datos cuya constancia en dicho título ha de ser objeto de calificación registral, según el mencionado precepto reglamentario: la cuenta de cargo y de abono y '...el ordenante, beneficiario, fecha, importe, entidad emisora y ordenante y receptora o beneficiaria'. Por todo ello, la calificación del registrador, en los términos en que ha sido expresada, no puede ser confirmada, sin que puedan tenerse en cuenta los defectos que indica, intempestivamente, en su informe (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), la Resolución núm. 563/2015 de 9 diciembre, "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. En relación con la calificación registral y el cierre del Registro de la Propiedad, el citado artículo 177, párrafo quinto, del Reglamento Notarial, 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... 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"; también la Resolución núm. 8572/2016 de 22 julio: "...es evidente que, después de la modificación del citado precepto reglamentario por Real Decreto 1/2010, de 8 de enero, si se trata de transferencia bancaria se entenderá suficientemente identificada, aunque no se testimonie el documento justificativo de la misma. si se aportan los códigos de las cuentas de cargo y abono, o si constan el ordenante, beneficiario, fecha, importe, entidad emisora y ordenante y receptora o beneficiaria, circunstancias todas ellas a las que no se refiere la calificación impugnada..."; lo reitera la Resolución núm. 11034/2017 de 4 septiembre: "...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..." y mantiene la misma doctrina la Resolución núm. 13542/2021: "según el artículo 177 del Reglamento Notarial (...), regla 3.ª, en caso de pago mediante transferencia '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'; y es indudable que tal requisito ha quedado cumplido. Por todo ello, para decidir si la escritura calificada es o no inscribible, resulta irrelevante que los justificantes de las referidas transferencias sean o no legibles.

La Resolución núm. 7533\2020 de 20 marzo, que ya hemos citado, reitera la doctrina relativa a la forma de identificar los medios de pago conforme al art. 177 RN, "ya sea a través de acreditación documental, va sea vía manifestación ante el notario" y que con ello "dicho medio de pago se deba entender suficientemente identificado, permitiendo el acceso al Registro de la Propiedad del instrumento público...", y que "el régimen de la obligación de identificación de los medios de pago se puede sistematizar en los siguientes términos:...

3) 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) 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 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".

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..."

En la escritura se han identificado las cuentas de cargo y abono de las transferencias, ordenante y beneficiario, aunque por tratarse de precio aplazado no sea necesario. Sin embargo, la Registradora exige caprichosamente que se incorporen los justificantes de las transferencias, contradiciendo la doctrina de su superior jerárquico.

Por tal motivo la calificación debe ser revocada.

Octavo [sic]. La Registradora se extralimita al exigir que se incorporen a la escritura los justificantes de las transferencias.

De los preceptos legales citados en este recurso resulta que la calificación por el Registrador consiste en comprobar si se han identificado suficientemente los medios de pago a tenor de lo que disponen los arts. 24.4 LN y 177 RN y que no conste en la escritura la negativa de las partes a identificarlos total o parcialmente, que produciría el cierre del Registro. Estando identificados los medios de pago conforme a los arts. 24.4 y 177 RN, cualquier otra exigencia constituirá una extralimitación del registrador.

Existen numerosas Resoluciones de este Centro Directivo que delimitan el alcance de la calificación del Registrador acerca de esta materia: Resolución de 26 de mayo de 2008:...“b) Atendido el devenir ordinario de los negocios jurídicos a que se refiere el artículo 24 de la Ley del Notariado, respecto de los que se exige la identificación de los medios de pago, es al tiempo de la autorización cuando se puede controlar de modo efectivo cuáles son los que se han empleado y se están utilizando en presencia del fedatario público... En efecto. No debe confundirse la forma de pago con el detalle e identificación concreta de los medios de pago y, en su caso, la justificación documental del mismo -sistemas de acreditación especificados en el artículo 177 del Reglamento Notarial-... En definitiva, respecto de la identificación de los concretos medios de pago, la calificación registral deberá limitarse a la comprobación de que el notario haya 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- y que no consta negativa alguna a identificar. en todo o en parte, los datos o documentos relativos a los medios de pago empleados.; Resolución de 5 de septiembre de 2009: Finalmente, hemos de señalar que este Centro Directivo en su Resolución de 18 de mayo de 2007 ha afirmado expresamente la competencia del Registrador en esta materia, de forma que, más allá de los supuestos en que el notario ha hecho constar la negativa a identificar, en todo o en parte, los datos o documentos relativos a los medios de pago empleados, aquél

deberá comprobar que el documento contiene una identificación completa de los medios de pago empleados, en los términos exigidos por el artículo 24 de la Ley del Notariado y su desarrollo reglamentario, debiendo examinar y, en su caso, suspender la inscripción cuando en dicha identificación se haya incurrido en alguna omisión.; Resolución núm. 8572/2016 de 22 julio: “después de la modificación del citado precepto reglamentario por Real Decreto 1/2010, de 8 de enero, si se trata de transferencia bancaria se entenderá suficientemente identificada, aunque no se testimonie el documento justificativo de la misma, si se aportan los códigos de las cuentas de cargo y abono, o si constan el ordenante, beneficiario, fecha, importe, entidad emisora y ordenante y receptora o beneficiaria, circunstancias todas ellas a las que no se refiere la calificación impugnada.; Resolución núm. 11034/2017 de 4 septiembre, 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...”: Resolución núm. 14546/2018 de 4 octubre: “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

La citada Resolución núm. 7533\2020 de 20 marzo reitera la misma doctrina relativa al alcance de la calificación y cierre del Registro: “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)..."

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha establecido con toda claridad a qué aspectos se extiende la calificación. Sin embargo, la Registradora exige que se incorporen a la escritura unos justificantes de transferencias que según la doctrina de su superior jerárquico no son necesarios.

Por tal motivo la calificación debe ser revocada.

Octavo [sic]. Carácter vinculante para el registrador de la propiedad de las Resoluciones de este Centro Directivo resolviendo recursos contra calificaciones negativas.

Las Resoluciones que hemos citado en este recurso consagran la doctrina consolidada de la Dirección General de los Registros y el Notariado/Seguridad Jurídica y Fe Pública acerca de la identificación de los medios de pago en las transmisiones inmobiliarias y el alcance de la calificación de los Registradores de la Propiedad. Estas Resoluciones deberían haber bastado a la Registradora para inscribir la escritura.

Como decía la Resolución de 12 de febrero de 2008, "La rotundidad y claridad de la referida doctrina eran suficientes para que el Registrador hubiera inscrito el título calificado, habida cuenta de la vinculación de todos los Registradores al contenido de las resoluciones de este Centro Directivo cuando por ellas se estiman recursos frente a la calificación, mientras no se anulen por los Tribunales mediante sentencia firme (artículo 327 de la Ley Hipotecaria, vinculación que no es sino una consecuencia primaria, directa y lógica del principio de jerarquía que ordena cualquier organización administrativa.

El carácter vinculante de las Resoluciones de esta Dirección General resolviendo recursos contra calificaciones negativas de los Registradores desde que se publican en el BOE y en tanto no sean anuladas por los tribunales en virtud de por sentencia firme, ha sido consagrado en numerosas Resoluciones de este Centro Directivo (Resoluciones de 5 de mayo de 2005, 21 de mayo de 2005, 11 de febrero de 2008 y 14 de noviembre de 2007, entre otras), así como por la Sentencia del Tribunal Supremo n.º 195/2014, de 2 de abril, que con cita la Sentencia del Pleno de 20 de septiembre de 2011, rec. 278/08, "mantiene y precisa, de otro, la vinculación de todos los registradores a las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado cuando resuelve recursos frente a la calificación".

El fundamento de tal vinculación lo explica, por ejemplo, la Resolución de 13 de noviembre de 2006: "...la posición de subordinación jerárquica de los funcionarios calificadoros, respecto de este Centro Directivo, se manifiesta en la obligatoriedad de acatar la doctrina de las Resoluciones de éste, cuando se resuelven recursos frente a calificaciones negativas; y ello, porque para poner fin a una situación de inseguridad jurídica el Legislador entendió que ante la dispar interpretación de un precepto efectuada por cualquier funcionario calificador, era competencia de esta Dirección General sentar la doctrina aplicable al caso en vía de recurso; doctrina que es de obligado acatamiento con sólo dos requisitos: primero, que se publique en el Boletín Oficial del Estado, para que sea de público conocimiento a todos los registradores y, segundo, que dicha resolución no fuera anulada por los Tribunales en sentencia firme.

Por ello, basta sólo la publicación en el periódico oficial sin más, para dotar a esa Resolución de obligatoriedad respecto de todos los funcionarios calificadoros, ya que tal Resolución no es sino un acto administrativo dotado de ejecutividad y ejecutoriedad, sin que la interposición del recurso judicial frente a la misma, suspenda su eficacia. Y, por la razón expuesta, la Ley 2412005, de 18 de noviembre, modificó el párrafo décimo del artículo 327 de la Ley Hipotecaria para evitar interpretaciones gramaticales e interesadas, ajenas al espíritu de la Ley, consistentes en que la vinculación era de los Registros, pero no de los titulares del mismo; y, por esa razón, se tipificó como infracción grave el incumplimiento de las 'resoluciones de carácter vinculante de la Dirección General de los Registros y del Notariado' [artículo 313.B) k) de la Ley Hipotecaria].

En efecto, los requisitos para que surja esa vinculación y su fundamento ha sido también expuesto en diversas Resoluciones de este Centro Directivo, como son las de 5 de mayo de 2005, 24, 26, 27 y 28 de septiembre de 2005 o, más recientemente, las que cita el recurrente en su recurso.

En tales Resoluciones se afirma que 'como puede pues apreciarse de la simple lectura del artículo 327, párrafo décimo, de la Ley Hipotecaria, la vinculación y obligatoriedad para todos los Registros no depende de la firmeza de la Resolución; depende, simplemente, de que la misma se haya publicado en el periódico oficial expuesto, pues desde dicho momento y sin otro requisito será vinculante. Tal circunstancia es coherente con la naturaleza jurídica de las Resoluciones de esta Dirección General y resulta, igualmente, congruente con la naturaleza de la función pública registral y del funcionario que la presta, como a continuación se expondrá.

El carácter vinculante de las resoluciones de este Centro Directivo encuentra su fundamento en tres razones esenciales: primera, el carácter de funcionario público a todos los efectos del Registrador; segunda, su posición de subordinación jerárquica a esta Dirección General cuando ejerce su función pública; y, tercera y última, en la necesidad de dotar al sistema de seguridad jurídica preventiva de la necesaria predictibilidad, de modo que cualquier Registrador ante supuestos idénticos resuelva del mismo modo, para así evitar cualquier tipo de perjuicio a quien pretenda inscribir un acto o negocio jurídico en un Registro. Esta última razón se conecta, de modo natural, con las debidas garantías de las que disfruta el interesado frente a la administración, pues no puede olvidarse que los Registros de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles son Administración a estos efectos, y sus resoluciones son actos de Administración fundados en Derecho privado que se dictan por un funcionario público.

Pues bien, comenzando por el análisis de la primera razón, resulta palmario que el Registrador es un funcionario público (artículo 214 de la Ley Hipotecaria) al que le está vedado criticar, desconocer o comentar, en su calificación o, en su caso, en el informe, las resoluciones de su superior jerárquico, es decir, de este Centro Directivo; y ello, como le ocurre a cualquier otro funcionario público, pues uno de los principios básicos de organización administrativa es el de jerarquía (artículo 103.3 de la Constitución [...]). Por otra parte, serla paradójica y, en cualquier caso, objeto de corrección disciplinaria - artículo 7.1 a) del Real Decreto 33/1986, de 10 de enero (...), por el que se aprueba el Reglamento del régimen disciplinario de los funcionarios de la Administración del Estado- la conducta consistente en que un funcionario, de modo consciente y premeditado, resolviera en sentido contrario al que haya decidido su superior jerárquico, máxime cuando existe un pronunciamiento legal, claro y terminante que atribuye carácter vinculante a las resoluciones de ese superior jerárquico -cfr. artículo 327, párrafo décimo, de la Ley Hipotecaria-.

La Registradora ignora el carácter vinculante de todas las Resoluciones citadas en este recurso y califica en sentido contrario a la doctrina de su superior jerárquico.

Por tal motivo la calificación debe ser revocada.

Noveno. Conclusiones.

El deber del Notario de identificar medios de pago en que medie entrega de dinero o signo que lo represente se refiere exclusivamente a los pagos anteriores o simultáneos

al otorgamiento, no los posteriores (aplazamientos o pago de cantidades retenidas), y tratándose de pagos por transferencia bancaria, se entienden identificados si la escritura contiene los datos que establece el art. 177 RN.

Un caso prácticamente idéntico al supuesto de hecho de este recurso ha sido resuelto por la Resolución núm. 13542/2021, de 28 de julio, de este Centro Directivo, revocando la calificación negativa del registrador y reiterando la innecesariedad de incorporar a la escritura el justificante de la transferencia. Dicha Resolución, así como todas las Resoluciones que resuelven recursos contra calificaciones negativas de los Registradores de la Propiedad, son vinculantes para todos los Registradores de la Propiedad desde que se publican en el BOE y en tanto en cuanto no sean anuladas por sentencia firme.

A la vista de los hechos y fundamentos de derecho, aunque la calificación sea nula por falta de motivación y fundamentación jurídica y sea contraria a la doctrina de este Centro Directivo, interesa a la recurrente obtener una resolución sobre el fondo que revoque la calificación por ser contraria a Derecho y que permita la inscripción de la escritura, ya no sólo para evitar perjuicios a terceros y demoras en la inscripción, sino también para obtener una declaración de que no existe defecto alguno ni obstáculo que impida su inscripción, liberando a la Notario recurrente de cualquier responsabilidad derivada de defectos apreciados en el título y evitándole la carga subsanatoria indebidamente impuesta por la Registradora».

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de fecha 21 de julio de 2022.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1156 y 1170 del Código Civil; 1, 10, 18, 21, 22, 254, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 1, 17, 17 bis, 23, 24 y 47 de la Ley del Notariado; sexto y séptimo de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal; 143, 145, y 177 del Reglamento Notarial; 51.7.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de octubre de 1988, 30 de diciembre de 1989 y 2 de marzo de 1991; 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, 1 de junio, 23 y 26 de septiembre y 17 de octubre de 2005, 14, 20 y 28 de febrero y 18 de mayo de 2007, 26 de mayo de 2008, 2 de junio, 6, 7, 8 y 9 de julio, 5 de septiembre y 12 de noviembre de 2009, 5 de marzo, 5 de abril y 2 de junio de 2010, 5 de mayo y 2 y 6 de julio de 2011, 10 de julio y 17 de octubre de 2012, 11 de marzo de 2013, 16 de octubre y 9 de diciembre de 2014, 23 de febrero de 2015, 22 de julio, 2 de septiembre y 8 de noviembre de 2016, 4 de septiembre y 2 de octubre de 2017, 12 de abril de 2018, 25 de julio de 2019 y 17 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de marzo de 2020, 28 de julio de 2021 y 8 de marzo de 2022.

1. En la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso se formaliza un contrato de compraventa y se pacta que del precio (208.000 euros) una parte se paga de la siguiente forma:

a) Mediante dos transferencias bancarias de 7.000 y 6.000 euros que la parte compradora se obliga a realizar, a continuación del otorgamiento, al respectivo destinatario (cuyo nombre se indica, mediador en la compraventa) desde la cuenta cuyo número se indica a las cuentas cuyos números también se especifican.

b) Retención de 4.885,48 y 3.606 euros con la finalidad de satisfacer el importe de los préstamos garantizados con hipoteca reseñados en la misma escritura, lo que se



comprometa a realizar la parte compradora mediante transferencias vía Banco de España con cargo a la cuenta bancaria que se especifica.

c) Retención de 1.790 euros para atender a los gastos de cancelación de la hipoteca reseñada en el apartado de la escritura relativo a las cargas.

d) Mediante transferencia bancaria de 180.218,52 euros que el comprador se obliga a realizar en el mismo día, a continuación del acto del otorgamiento, desde la cuenta cuyo número se indica a la cuenta del vendedor cuyo número también se especifica.

La registradora suspende la inscripción mediante una calificación en la que se limita a indicar que en la escritura «se hace constar que se incorporaran a la misma los justificantes de cinco transferencias bancarias por importes de 7.000 euros, 6.000 euros, 4.885,48 euros, 3.606 euros y 180.218,52 euros» y añade que «se suspende la inscripción por no incorporarse en la escritura los justificantes de las citadas transferencias».

La notaría autorizante de la escritura alega en su recurso que en ésta se identifican correctamente los medios de pago, pues el artículo 24.4 de la Ley del Notariado establece la obligación de identificar los medios de pago utilizados anteriores o simultáneos al otorgamiento, no los que se utilicen después, y, tratándose de pagos por transferencia bancaria, el 177 del Reglamento Notarial exige que se manifiesten las cuentas de cargo y abono, y 254.3 de la Ley Hipotecaria establece el cierre del registro en caso de que conste en la escritura la negativa de los comparecientes a identificar total o parcialmente los medios de pago. Añade que, según la doctrina de este Centro Directivo, no es necesario identificar los medios de pago que se hayan de realizar en un momento posterior al otorgamiento.

2. Como cuestión previa, respecto de las alegaciones de la recurrente sobre la insuficiencia de motivación de la calificación impugnada, este Centro Directivo ha admitido (vid., por todas, las Resoluciones de 1 de junio y 17 de octubre de 2005) que, conforme a la doctrina del Tribunal Supremo, cabe decidir sobre el fondo del recurso cuando la integridad del expediente así lo permita (vid. Sentencias de 3 de octubre de 1988, 30 de diciembre de 1989 y 2 de marzo de 1991).

Por ello, a la vista del expediente del recurso, en especial el contenido del escrito de impugnación en el que la recurrente ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, este Centro Directivo entiende que procede resolver sobre el fondo de la cuestión, como solicita expresamente la recurrente, y estimar el recurso interpuesto por las razones que a continuación se expondrán.

3. La Ley 36/2006, de 29 de noviembre, introdujo reformas en la legislación hipotecaria y notarial con el objetivo fundamental de que la respectiva actuación de los notarios y registradores contribuya activamente en la prevención del fraude fiscal. Como pone de manifiesto la Exposición de Motivos de dicha ley, que constituye un elemento relevante para conocer cuál ha sido la voluntad del legislador, el fraude fiscal es un fenómeno del que derivan graves consecuencias para la sociedad en su conjunto, por lo que frente a los comportamientos defraudatorios, la actuación de los poderes públicos debe encaminarse no sólo a la detección y regularización de los incumplimientos tributarios, sino también a evitar que esos comportamientos se produzcan. En este sentido la citada Exposición de Motivos 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».

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

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

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

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

b) El cierre del Registro respecto de esas escrituras públicas en las que consistiendo el precio en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, «el fedatario público hubiere hecho constar en la escritura la negativa de los comparecientes a identificar, en todo o en parte, los datos o documentos relativos a los medios de pago empleados» -apartado tercero del mismo artículo 254-. En tales casos, esto es, negativa total o parcial a identificar el medio de pago, se entenderá que tales escrituras están aquejadas de un defecto subsanable, pudiéndose subsanar éste a través de otra escritura «en la que consten todos los números de identificación fiscal y en la que se identifiquen todos los medios de pago empleados» (artículo 254.4 de la Ley Hipotecaria).

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, fue objeto de diversas modificaciones por los Reales Decretos 45/2007 de 19 de enero, 1804/2008, de 3 de noviembre y, finalmente, 1/2010, de 8 de enero, éste último vigente en el momento de la autorización de la escritura pública cuya calificación es objeto del presente recurso.

La finalidad de este último Real Decreto viene expresada en su Exposición de Motivos cuando manifiesta que «el artículo primero modifica el Reglamento de la Organización y Régimen del Notariado, aprobado por Decreto de 2 de junio de 1944, a los efectos de concretar, en relación con determinados medios de pago, qué datos concretos deberán quedar incorporados en el documento público, ya sea a través de acreditación documental, ya sea vía manifestación ante el Notario, constancia que implicará que dicho medio de pago se deba entender suficientemente identificado,

permitiendo el acceso al Registro de la Propiedad del instrumento público. Por otra parte, y en conexión con lo anterior, se establece una especificación en lo relativo a la obligación de comunicación por parte del Consejo General del Notariado hacia la Administración tributaria de los supuestos en los que no exista identificación de las cuentas de cargo y abono cuando el medio de pago sea la transferencia o la domiciliación bancarias».

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

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

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

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

De todas estas manifestaciones quedará constancia en la escritura.

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

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

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

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

6. 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».

7. En el presente caso es indudable que la calificación no puede ser confirmada.

Según reiterada doctrina de este este Centro Directivo (vid. por todas, las Resoluciones de 10 de julio de 2012, 28 de julio de 2021 y 8 de marzo de 2022), «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 para satisfacer la parte de la prestación dineraria pactada que haya sido aplazada se hayan de realizar en un momento ya posterior a aquel otorgamiento, con independencia de que en la inscripción se haga constar, conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria, la forma en que las partes contratantes hayan convenido los pagos futuros correspondientes a la parte del precio aplazado».

Por todo ello, para inscribir la escritura calificada es irrelevante que en ésta se incorporen o no los justificantes de las transferencias a que se refiere la registradora.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 10 de octubre de 2022.-La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.