

## III. Otras disposiciones

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**10825** *RESOLUCIÓN de 18 de mayo de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Valladolid, don Juan González Espinal, contra la negativa de la registradora de la propiedad n.º 5, de Valladolid, a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Valladolid don Juan González Espinal contra la negativa de la Registradora de la Propiedad número 5 de Valladolid, doña María José Triana Álvarez, a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca.

#### Hechos

##### I

El día 13 de diciembre de 2006 don Juan González Espinal, Notario de Valladolid, autorizó una escritura de cancelación de hipoteca otorgada por la entidad de crédito «Banco Español de Crédito», representada por un apoderado.

En dicha escritura se expone: «Primero.—Que reconoce que el «Banco Español de Crédito, S. A.» ha recibido la cantidad total de que la finca hipotecada respondía por capital y sus intereses correspondientes, por lo que otorga carta de pago de la expresada suma y en consideración a ello, cancela y deja sin efecto alguno la hipoteca que gravaba la referida finca, queriendo y consintiendo que así se haga constar en el Registro de la Propiedad.»

Se añade que «el pago del préstamo se ha hecho mediante cargos por el banco en la cuenta de la parte deudora y a través de un ingreso bancario y cargo posterior de la Entidad Banco Español de Crédito, S. A. en la misma cuenta por la cantidad de veinticinco mil doscientas sesenta euros y cuatro céntimos (25.260,04 euros)».

##### II

El título se presentó en el Registro de la Propiedad número 5 de Valladolid el 21 de diciembre de 2006, mediante asiento 842 del Libro Diario 56, número de entrada 7095; y fue objeto de la calificación negativa que a continuación se transcribe en lo pertinente:

«La constancia de los medios de pago es exigible en los actos o contratos onerosos en los que la contraprestación consistiese en todo o en parte en dinero o en signo que lo represente.

La identificación de los medios de los medios de pago comprende tanto el momento de pago (fecha o fechas en que se realizó en la terminología de la Instrucción de la DGRN de 28 de noviembre de 2006), como su cuantía respectiva y el modo mismo (metálico, cheque, transferencia bancaria, domiciliación, compensación, retención para pagar gastos o cancelar hipotecas...).

Sin esta constancia no sería inscribible el título. Dicha suspensión deriva de la aplicación del principio de determinación hipotecaria al artículo 21 de la Ley Hipotecaria, en cuanto son datos que han de constar en el título y en la inscripción, también debe exigirse que las escrituras públicas contengan el testimonio de los documentos que acrediten el medio de pago, manifestando, por imposición de la Instrucción de la DGRN de 28 de noviembre de 2006...

Respecto de la cancelación de hipotecas, se considera que si el cobro se ha producido en los términos pactados en la escritura de préstamo, bastará la declaración de la entidad acreedora de haber cobrado «en las fechas previstas y mediante cargo en la cuenta correspondiente».

Pero si se trata de un supuesto de amortización anticipada, deben identificarse las fechas y los medios de ese pago anticipado.

Defectos:

No es posible proceder al despacho del precedente documento al no resultar del mismo qué cuantía se ha satisfecho en los términos pactados en la escritura de préstamo, para poder deducir si sólo 25.260,04 euros es lo que ha sido objeto de amortización anticipada. Si sólo hubiera sido objeto de amortización anticipada la suma de 25.260,04 euros, no consta el medio en que se efectuó el ingreso bancario, ..., ni la fecha en que dicho ingreso se efectuó ni en su caso, se testimonia los documentos justificativos de los medios de pago empleados o se manifiestan las causas por las que no se aportan.

Y si hubiera habido otras cantidades que hubieran sido objeto de amortización anticipada, no se especifica la cuantía de cada una de ellas, su fecha, ni los medios de pago empleados, ni en su caso, éstos se testimonian o se expresan las causas por las que no se aportan».

Dicha calificación es de 8 de febrero de 2007.

##### III

El 14 de febrero de 2007 la calificación fue notificada al Notario autorizante de la escritura.

El 15 de febrero de 2007 dicho Notario interpuso recurso contra la referida calificación con base en los siguientes argumentos:

Primero: recuerda los actos y negocios jurídicos en los que se precisa la constancia de los medios de pago, para concluir que la hipoteca no es sino un negocio jurídico accesorio de otro principal —préstamo—, de modo que la hipoteca y su cancelación por sí misma no implican un desplazamiento patrimonial.

Segundo: que lo que implica dicho desplazamiento es el préstamo, puesto que se debe devolver el principal y, en su caso, los intereses.

Tercero: concluye que «el de cancelación de la hipoteca es, por tanto, negocio jurídico unilateral y gratuito».

Cuarto y último: pone en duda que la Registradora pueda denegar la inscripción, so capa de una serie de dudas sobre la forma en que está redactada la cláusula en la que se identifican los medios de pago que, no obstante lo anteriormente expuesto, se han empleado.

##### IV

La Registradora de la Propiedad emitió su informe el día 19 de febrero de 2007, elevando a esta Dirección general el expediente para su Resolución.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 103 de la Constitución, 6.2 y 1156 del Código Civil; 1, 10, 18, 21, 254, de la Ley Hipotecaria; 1, 17 bis, 23, 24 y 47 de la Ley del Notariado; los artículos sexto y séptimo de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal y, en concreto, artículos 17, 23 y 24 de la Ley del Notariado; artículos 143, 145, y 177 del Reglamento Notarial; 51.7.º, 219.1.º del Reglamento Hipotecario; 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 Constitucional 207/1999, de 11 de noviembre; la Instrucción de esta Dirección General de 28 de noviembre 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 27 de noviembre de 1986, 2 de noviembre de 1992, 12 de junio de 1993, 5 de octubre de 1994, 27 de septiembre de 1999, 12 de septiembre y 2 de

diciembre de 2000, 27 de mayo de 2003 y las citadas en su vistos, 23 y 26 de septiembre de 2005, 14, 20 y 28 de febrero de 2007, entre otras.

1. Se plantea en esta Resolución la cuestión relativa a la constancia de los medios de pago en escritura pública, teniendo este instrumento público por objeto en el concreto supuesto analizado la cancelación de un préstamo hipotecario.

La novedad de la materia aconseja hacer un breve repaso y consecuente análisis de la regulación existente y de su razón de ser. Sólo a través de esta breve introducción podremos concluir acerca del acierto o error de la calificación negativa efectuada por la registradora.

La cuestión relativa a la constancia de los medios de pago en escritura pública no es algo esencialmente novedoso en nuestro ordenamiento (baste recordar la normativa que tradicionalmente lo ha exigido en materia de inversiones extranjeras y control de cambios), si bien la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas de prevención del fraude fiscal, por la que se procede a modificar los artículos 17, 23 y 24 de la Ley del Notariado y 21 y 254 de la Ley Hipotecaria, incorpora elementos muy distintos e impone nuevas obligaciones que permiten concluir acerca de cuál ha sido la voluntad del Legislador.

Así, y como resulta conocido, 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 lo que respecta a su desarrollo reglamentario, de la regla séptima del artículo 51 del Reglamento Hipotecario se infiere la imposibilidad de hacer constar la expresión de aplazamientos de pago no asegurados en los términos expuestos; por último, y a título de mero ejemplo el artículo 219.1 del Reglamento Hipotecario exige consignar el importe de la obligación garantizada.

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».

Del marco normativo expuesto, 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, so capa de una interpretación absurda en el sentido de que el Legislador no ha aportado nada novedoso, que del artículo 10 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).

Por último, y antes de abordar el actual marco normativo, ha sido constante la doctrina de este Centro Directivo (véanse Resoluciones de 27 de mayo de 2003 y las citadas en su vistos; 5 de octubre de 1994, 12 de junio de 1993 ó 27 de noviembre de 1986) relativa a que la constancia de esas formas de pago carecía de trascendencia jurídica real inmobiliaria en el sentido de que quedaba al margen de la calificación registral, por más que debía reflejarse en la inscripción por establecerlo así una norma legal cual es la del artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

Así las cosas, una de las finalidades de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, según su Exposición de Motivos, es la prevención del fraude fiscal en el sector inmobiliario, en el que las novedades que introduce aquella «se dirigen a la obtención de información que permita un mejor seguimiento de las transmisiones y el empleo efectivo que se haga de los bienes inmuebles».

Respecto del notario y su organización corporativa, dicha norma impone una serie de obligaciones centradas en la obtención y transmisión por su parte de una más completa y mejor información de trascendencia tributaria. Así, derivado del control de legalidad notarial, entendido el mismo no sólo como uno meramente formal, sino esencialmente sustantivo, pues ha de extenderse a la «regularidad material de los actos o negocios jurídicos que autorice o intervenga» –artículo 24 de la Ley del Notariado–, se le impone al notario un particular deber de colaboración con las Administraciones Públicas, lo que es lógico pues como recuerda ese precepto el notario es un funcionario público.

En concreto, tal deber respecto del notario implica que, primero, «si se trata de escrituras públicas relativas a actos o contratos por los que se adquirieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, o a cualesquiera otros con trascendencia tributaria, los comparecientes acreditarán ante el Notario autorizante sus números de identificación fiscal y

los de las personas o entidades en cuya representación actúen, de los que quedará constancia en la escritura» –artículo 23 de la Ley del Notariado–; segundo, que respecto de 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.» –párrafo cuarto del artículo 24 de la Ley del Notariado–; tercero y último, que tan sólo en las escrituras públicas a las que se refiere dicho apartado cuarto del artículo 24 de la Ley del Notariado «el Notario deberá incorporar la declaración previa del movimiento de los medios de pago aportadas por los comparecientes cuando proceda presentar ésta en los términos previstos en la legislación de prevención del blanqueo de capitales. Si no se aportase dicha declaración por el obligado a ello, el Notario hará constar esta circunstancia en la escritura y lo comunicará al órgano correspondiente del Consejo General del Notariado.» –párrafo quinto del artículo 24 de esa Ley del Notariado–.

Respecto de su organización corporativa, se impone al Consejo General del Notariado y no a los Colegios Notariales considerados estos individualmente, puesto que sólo aquél tiene la totalidad de la información respecto de las escrituras a que se refieren los artículos 23 y 24 ya expuestos, que suministre a la «Administración Tributaria, ...», la información relativa a las operaciones en las que se hubiera incumplido la obligación de comunicar al Notario el número de identificación fiscal para su constancia en la escritura, así como los medios de pago empleados y, en su caso, la negativa a identificar los medios de pago. Estos datos deberán constar en los índices informatizados» –párrafo último del artículo 24 de la Ley del Notariado–. Obviamente, el Consejo General del Notariado deberá remitir esa información en los términos, esto es, a través de los procedimientos y cauces a que se refiere el artículo 17.2 y 3 de la tan reiterada Ley del Notariado y, por tanto, previo tratamiento del índice único informatizado que crea esa norma y del que es responsable dicho Consejo General del Notariado.

Por último, en desarrollo de esos preceptos el Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, de reforma del Reglamento Notarial ha modificado el artículo 177 del Reglamento Notarial. Este precepto tiene como precedente la Instrucción de este Centro Directivo de 28 de noviembre de 2006 que se dictó incluso antes de la entrada en vigor de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, pues para evitar dificultades al tráfico jurídico era necesario, en espera de la reforma reglamentaria, aclarar a los notarios cómo se debían identificar esos medios de pago.

En esencia, en dicha Instrucción y en el ulterior precepto reglamentario se reitera a qué escrituras se refiere la obligación de identificación de medios de pago; se exige no sólo que se determine si medió pago antes de la autorización, concretando su importe e identificando el concreto medio de pago empleado, sino también las fechas en que con anterioridad se produjeron esos pagos; se distingue entre acreditación y manifestación de la identificación de los medios de pago. En el primer supuesto, se exige del notario que testimonie los «cheques, instrumentos de giro o documentos justificativos de los medios de pago empleados»; en el segundo caso, el notario recogerá la manifestación de las partes e indagará acerca de cuáles son las causas por las que en todo o en parte no se identifican esos medios de pago; por último, y para el caso de negativa total o parcial, el notario advertirá a las partes y así lo hará constar en la escritura pública que en los términos legalmente previstos (artículo 17.2 y 3 de la Ley del Notariado) remitirá la información oportuna a la Administración tributaria.

En lo relativo a los registradores y a la función pública que prestan, la reforma se centra en dos aspectos; primero, respecto de las escrituras públicas a que se refieren los artículos 23 y 24 de la Ley del Notariado «deberán expresar» las mismas, además de lo relativo a «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», «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); segundo, el cierre del Registro respecto de esas escrituras públicas –las previstas en los artículos 23 y 24 de la Ley del Notariado–, cuando en las mismas no consten «todos los números de identificación fiscal de los comparecientes y, en su caso, de las personas o entidades en cuya representación actúen» –apartado segundo, in fine del artículo 254 de la Ley Hipotecaria–. Igualmente, tal cierre del Registro se extiende a aquellas escrituras públicas antes indicadas en las que consistiendo el precio «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».

En tales casos, esto es, inexistencia de número de identificación fiscal de los comparecientes o 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).

2. Expuesto el marco normativo, y sin entrar a elucidar todavía la corrección o incorrección de la calificación, las consecuencias que se pueden extraer del mismo son las siguientes.

Compete al notario el control de legalidad relativo a cuáles hayan sido los medios de pago empleados y su debida identificación y constancia –sea mediante acreditación, en cuyo caso deberá testimoniar los extremos expuestos, o mediante manifestación, en cuyo caso deberá indagar las causas por las que no se le han podido acreditar–.

Tal control se incardina de modo natural en el juicio de legalidad que compete al notario (Sentencia del Tribunal Constitucional 209/1999, de 11 de noviembre), y en el deber de velar por la regularidad material –mediante el correspondiente control del negocio jurídico que autoriza (artículo 24 de la Ley del Notariado). Esa regularidad material, por oposición a la formal, exige del notario que indague la voluntad de las partes para conocer, por los medios que la legislación notarial le otorga, los verdaderos fines perseguidos con el negocio jurídico que pretenden realizar aquéllas, por si fuesen simulados, contrarios a las leyes o fraudulentos. La regularidad material implica, pues, algo más que el mero control de los elementos naturales o esenciales del negocio jurídico documentado; implica una actuación positiva del notario tendente a controlar, con el alcance que se acaba de indicar, todos los pormenores y fines que subyacen al negocio jurídico que se autoriza.

Ahora bien, ese control de la regularidad material implica también una protección de terceros, en el supuesto que nos ocupa, de las Administraciones Públicas, pues el notario no deja de ser un funcionario público que por delegación de la soberanía del Estado ejerce una función pública en cuyo seno se incardina la protección de los derechos e intereses públicos de los que son titulares las Administraciones Públicas. En este sentido, el notario no deja de ser un funcionario público que se «coloca» en el tráfico jurídico para identificar a las partes; para realizar un asesoramiento institucional, imparcial y equilibrador de las mismas y para controlar la legalidad del negocio jurídico dando fe pública de todo ello (artículos 1, 17 bis y 24 de la Ley del Notariado y 1, 143 y 145 de su Reglamento). Pues bien, una de sus funciones es, precisamente, velar para impedir que las partes unan sus intereses en perjuicio del interés público que todo funcionario público ha de tutelar, siendo éste uno de los extremos incardinados en la denominada regularidad material.

Y es que, 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. No tiene, pues, nada de extraordinario que se atribuya al fedatario público y a su organización corporativa tales deberes de identificación de medios de pago y de transmisión de información a la Administración tributaria.

Ahora bien, no obstante lo anterior, es evidente que el Legislador ha utilizado una medida de carácter parcialmente coercitivo para lograr que ante el fedatario público tales medios se identifiquen. Dicha medida no es otra que el cierre del registro para las escrituras públicas en las que, teniendo por objeto el indicado en el artículo 24 de la Ley del Notariado, las partes se hayan negado parcial o totalmente a identificar los medios de pago, esto es, se hayan negado a identificar mediante acreditación o a identificar mediante manifestación (artículo 254 de la Ley Hipotecaria y 177 del Reglamento Notarial) los medios de pago. Nótese, pues, que lo que obliga a cerrar el registro es la voluntad rebelde de las partes a identificar total o parcialmente tales medios; voluntad que, como veremos, debe recoger el notario en la escritura pública. Por tanto, es a este extremo al que debe atender el registrador.

Sin embargo, lo trascendente no es el cierre del registro, pues tal es el efecto de una causa: negativa a identificar total o parcialmente los medios de pago. Lo verdaderamente trascendente es analizar si el registrador debe y puede hacer algo más que el simple examen de la identificación que el notario haya efectuado al margen o más allá del contenido de la escritura pública. En suma, si la calificación se extiende al enjuiciamiento material, o de fondo, del contenido de la escritura en lo relativo a la identificación de los medios de pago empleados y a la forma en virtud de la cual el notario haya hecho constar los mismos.

Pues bien, al igual que sucedía con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria en el que el registrador debía examinar si en la escritura obraba la forma de pago, de modo muy similar opera el actual artículo 24 de la Ley del Notariado al que se remite el artículo 21.2 de la Ley Hipotecaria. Ahora bien, es igualmente evidente que tal examen no es calificación propiamente dicha de la escritura, pues el mismo es un requisito más que la Ley exige al contenido de tales escrituras; y ello, porque la identificación de los medios de pago, como le sucede a la forma de pago, no son cláusulas

de trascendencia jurídico real (artículos 1 y 21.2 de la Ley Hipotecaria). Al registrador, funcionario público que ejerce su función sujeto al principio de legalidad, le está vedado ejercer tal función más allá de las materias para las que tiene competencia pues, en tal caso, su actuación no quedaría amparada por el principio de legalidad (artículo 103 de la CE). Cuestión distinta es que el registrador deba examinar si el notario ha hecho constar la negativa total a parcial a identificar el medio de pago y, en tal caso y sólo en el mismo, cerrar el registro.

En suma, no cabe so capa de una interpretación expansiva, entender que el registrador califica en sentido técnico jurídico la cláusula donde consten identificados los medios de pago. Al registrador lo que la Ley le impone es la obligación de cerrar el registro, si el notario ha hecho constar en la escritura la negativa a identificarlos, sea total o parcial (artículo 254 de la Ley Hipotecaria).

Lo anterior queda corroborado por la misma dicción literal del artículo 21 de la Ley Hipotecaria que, lejos de remitirse al artículo 18 de la misma norma, reenvía al registrador al artículo 24 de la Ley del Notariado, obligándole a constatar, a examinar, si se han negado a identificar los medios de pago por lo que conste en la misma escritura pública, esto es, por el contenido de la misma.

Ahora bien, como se ha expresado anteriormente, los datos relativos a la forma en que se ha identificado materialmente el pago carecen de trascendencia jurídico real y de eficacia frente a tercero. En suma no forman parte del contenido de la inscripción (a tal fin, confróntense los apartados 1 y 2 del artículo 21 de la Ley Hipotecaria, en tanto en cuanto distinguen entre «las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción» y «la identificación de los medios de pago empleados por las partes, en los términos previstos en el artículo 24 de la Ley del Notariado»; y la Resolución de este Centro Directivo de 5 de octubre de 1994). Y todo ello, sin perjuicio de la referencia contenida en el artículo 10 de la Ley Hipotecaria relativo a la obligación de reflejar en la inscripción «la forma en que se hubiese hecho o convenido el pago».

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 la Instrucción de 28 de noviembre de 2006 al tiempo de la escritura, actual artículo 177 del Reglamento Notarial–. Debe resaltarse, a efectos de apreciar la diferencia, que el artículo 10 de la Ley Hipotecaria exige que en la inscripción conste la referencia a la forma de pago propiamente dicha y no a la identificación del concreto medio de pago empleado –metálico, cheque bancario o no bancario, nominativo o al portador, otro instrumento de giro, transferencia bancaria, ingreso o domiciliación en cuenta, etcétera, con los datos identificativos de los mismos–. Como ya se ha expuesto, otra interpretación conduciría al absurdo de entender que la reforma legal operada por la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, no ha servido de nada o, aún peor, era innecesaria porque ya con anterioridad a la misma el registrador debía hacer constar en la inscripción la identificación de los medios de pago y, en lógica coherencia, el notario en el título del que trae causa la inscripción.

Nos encontramos, pues, ante una suerte de formalidad más de la escritura, respecto de la que la norma sólo atribuye al registrador la apreciación de su existencia, no de si dicha existencia refleja o no debidamente el medio de pago empleado, con la consecuencia expuesta de que habiéndose hecho constar el medio de pago en la escritura el registrador no puede cerrar el registro a tal título, pues la norma (artículo 254 de la Ley Hipotecaria) es taxativa y clara: sólo habrá lugar a tal cierre si en todo o en parte ha existido negativa a identificar el medio de pago, habiéndolo hecho constar así el notario en la escritura pública que documenta cualquiera de los actos o negocios jurídicos a que se refiere el párrafo cuarto del artículo 24 de la Ley del Notariado.

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.

Mas se insiste, fuera de esos concretos supuestos, el registrador no puede calificar en sentido estricto la forma y redacción empleada por el notario en dicha identificación; o, mucho menos, dudar si está bien hecha tal identificación –acreditación o manifestación–. Su labor se reconduce a algo mucho más simple, como sucedía con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: al margen de las eventuales omisiones antes referidas, debe limitarse a verificar si el notario ha hecho constar en la escritura que no se ha identificado los medios de pago y, en tal caso, cerrar el registro a esa escritura.

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 la 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.

Una escritura que contenga la especificación de los medios de pago en los términos que establece el párrafo cuarto del mencionado artículo 24 de Ley del Notariado (y sin perjuicio de lo que resulte de su ulterior desarrollo reglamentario) es inscribible, sin que el Registrador pueda revisar la valoración y expresión que el Notario haya realizado de tales medios de pago.

Para concluir, no cabe invocar el artículo 143.4 del Reglamento Notarial para defender la posibilidad de calificar otros extremos o aspectos distintos a los expuestos, porque con independencia de que el documento público notarial cuente con las presunciones de legalidad, veracidad e integridad, no es menos cierto que aquél precepto no es una norma atributiva de competencia, como ya se ha expuesto por este Centro Directivo en sus Resoluciones de 14, 20 y 28 de febrero de 2007.

Quiere decirse con ello, que el registrador sólo puede desvirtuar o negar los efectos de la fe pública notarial siempre que cuente con una norma con rango de Ley que le atribuya tal competencia, con la extensión y límites que determine ésta y dentro del procedimiento y con los medios que éste le proporcione. En el supuesto examinado, no sólo porque la identificación de los medios de pago no es una materia jurídico real, sino esencialmente por la misma dicción del artículo 21.2 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe constatar los extremos relativos a la identificación de los medios de pago por lo que conste en las escrituras y de conformidad con lo expuesto en el artículo 24 de la Ley del Notariado, cerrando el registro para el caso de que no se hayan identificado total o parcialmente, en los términos antes expresados.

Por último, no debe confundirse medio de pago con movimiento de pago. En efecto, si se analiza con detenimiento los artículos 24 de la Ley del Notariado y 254.3 y 4 de la Ley Hipotecaria, se podrá concluir que medio de pago y movimiento de pago no son elementos sinónimos.

Así, a los efectos de los requisitos ahora debatidos, medio de pago es exclusivamente el cauce empleado por las partes para entregar el precio o efectuar la contraprestación –por tanto, los estrictos previstos en el artículo 1156 del Código Civil o los asimilados a ellos–; por el contrario, movimiento de pago es el control que el Estado impone, por motivos de prevención de blanqueo de capitales, respecto de determinados medios de pago siempre que se den cumulativamente diferentes causas, esto es, que excedan de una determinada cuantía, que se refieran a determinados medios de pago y que se trate de movimiento exterior o interior e capitales.

Tal diferencia es manifiesta a la luz del mismo preámbulo de 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, donde se regula el denominado modelo S-1 vigente desde el 13 de febrero de 2007 –antes B-1–.

Asimismo, la diferencia no es baladí, pues si bien respecto de los medios de pago el registrador puede cerrar el registro en los términos a los que luego nos referiremos, no así respecto de los movimientos de pago, pues resulta palmario que en tal caso el artículo 24 de la Ley del Notariado impone al notario, incardinado en su control de legalidad, la obligación expresa de examinar si debía mediar el modelo S-1 y, en su caso, hacer constar en la escritura su inexistencia; al contrario, los artículos 21 y 254 de la Ley Hipotecaria guardan silencio al respecto, pues el apartado cuarto del artículo 254 de la citada Ley Hipotecaria sólo permite cerrar el Registro y sólo tiene carácter de defecto subsanable aquella escritura en la que los comparecientes se han negado parcial o totalmente a identificar el medio de pago.

En conclusión, en este concreto aspecto no existe un control sucesivo –el del notario y el del registrador–. Simplemente, el registrador carece de la posibilidad de calificar y controlar si existe ese modelo adjunto a la escritura pública o si se ha hecho constar su ausencia en la misma, pues la Ley no le atribuye tal control, al contrario de lo que expresamente sucede con el notario y su organización corporativa (artículo 24 de la Ley del Notariado).

En suma, al registrador le está vedado extender su calificación a extremos que carezcan de trascendencia jurídico real inmobiliaria o que, aun careciendo de ella, la Ley no le exija que califique expresamente. En lo referente a los movimientos de pago y a su constancia o no en la escritura pública, el registrador no puede efectuar calificación alguna, pues no está incluido entre los que menciona el artículo 21 de la Ley Hipotecaria y, mucho menos, pueden dar lugar al cierre del registro ex artículo 254 de la Ley Hipotecaria, siendo palmario que carece de trascendencia jurídico real inmobiliaria la circunstancia de si el notario exigió o no el modelo S-1, acreditativo del movimiento de pago, o si hizo o no constar su ausencia en la escritura pública presentada a inscripción.

Además, y por último, la precedente interpretación no implica ausencia de control y consecuente responsabilidad. Es evidente que teniendo el fedatario público que controlar este extremo, el error que el mismo cometa tendrá las consecuencias de todo orden –disciplinarias o administrativas– que determina el ordenamiento jurídico.

3. Por último, y antes de abordar la decisión acerca del recurso, resulta trascendente para esta Resolución analizar las peculiaridades del

negocio cancelatorio, que es el que se documenta en el título sujeto a calificación.

En el presente caso resulta evidente que no se trata de un supuesto en que falten los extremos relativos a los medios de pago empleados a que se refiere el artículo 24 de la Ley del Notariado, toda vez que este precepto legal impone la expresión de tales circunstancias cuando la extinción del derecho real (en este caso la hipoteca) se produzca por un acto a título oneroso y exista por tanto una contraprestación en dinero o signo que lo represente.

En efecto, no estamos ante un acto de dicho tipo, sino ante la extinción de un derecho de garantía por haberse extinguido la obligación garantizada –habida cuenta del carácter accesorio de aquélla–; y aunque se dejara al margen dicha circunstancia y se interpretara que en la escritura se dispone unilateralmente por el acreedor hipotecario que la finca quede liberada de toda responsabilidad derivada de la hipoteca (de suerte que habría que entender que se trata de la abdicación por el titular registral del derecho real de hipoteca, es decir la renuncia de derechos, acto que por sí tiene eficacia sustantiva suficiente, conforme al artículo 6.2 del Código Civil, para, por su naturaleza, producir la extinción y, consiguientemente, para dar causa a la cancelación conforme a lo dispuesto en los artículos 2.2 y 79 de la Ley Hipotecaria –cfr. las Resoluciones de 2 de noviembre de 1992, 27 de septiembre de 1999, 12 de septiembre y 2 de diciembre de 2000 y 23 y 26 de septiembre de 2005–), se trataría de un acto de disposición realizado sin la contraprestación en dinero o signo que lo represente a que se refiere la norma que es ahora objeto del debate.

A mayor abundamiento, y aparte las dificultades prácticas que pueden existir según las concretas circunstancias del caso (eventual transcurso de varios años desde el pago de la obligación garantizada, sin que se tuviera o conservara constancia de la identificación del concreto medio de pago, entre otras razones, porque no había norma que impusiera tal obligación; subrogación de acreedor en el préstamo hipotecario, etc.), se trata de un acto otorgado por una entidad de crédito, sometida por tanto a la especial normativa de supervisión que permite la obtención de información suficiente a los efectos del seguimiento de los actos y contratos a los que se refiere la normativa especial sobre prevención del fraude fiscal.

En cualquier caso, y aparte las consideraciones precedentes, que por sí mismas fundarían la revocación de la calificación, entiende este Centro Directivo que dadas las peculiaridades del negocio jurídico cancelatorio, el notario ha cumplido con el deber de identificar los medios de pago allá hasta donde es posible, pues resulta obvio que lo que se devuelve (principal) y, en su caso se retribuye (intereses) lo son del préstamo, y no del negocio jurídico accesorio de garantía del principal.

Afirmar como sostiene la funcionaria calificadora una serie de dudas acerca de qué se pagó, o cómo se pagó o acerca del origen de determinadas cantidades que hipotéticamente pudieran ser objeto de amortización parcial, implica extender su calificación más allá de lo que la norma le ordena y permite (artículo 21.2 de la Ley Hipotecaria).

En consecuencia, debe revocarse la calificación de la registradora de la propiedad, pues el notario ha cumplido con su deber, siendo así que la funcionaria calificadora sólo podría cerrar el registro para el supuesto de negativa total o parcial a identificar los medios de pago –y, todo ello, para el supuesto de se pudiera considerar al negocio jurídico cancelatorio uno de aquellos a los que se refiere el artículo 24 de la Ley del Notariado–, en circunstancia que no se ha producido por el otorgante y que de modo manifiesto no se recoge en la escritura.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la 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, 18 de mayo de 2007.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

## MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

**10826** REAL DECRETO 656/2007, de 18 de mayo, por el que se autoriza al Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales a suscribir un convenio transaccional con la Junta de Andalucía.

Por medio de Real Decreto 4043/1982, de 29 de diciembre, de traspaso de funciones y servicios del Estado en materia de trabajo; Real