

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

5444 *Resolución de 5 de marzo de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Valladolid, don Eduardo Jiménez García, contra la negativa de la registradora de la propiedad nº 5 de Valladolid, a la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Valladolid, don Eduardo Jiménez García, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Valladolid número 5, doña María José Triana Álvarez, a la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos**I**

Se presenta en el Registro escritura autorizada por el Notario anteriormente expresado por la que se venden determinadas fincas.

II

La Registradora suspende la inscripción en base a la siguiente nota de calificación: «Registro de la propiedad de Valladolid número cinco (...) Hechos: Mediante escritura autorizada el día diez de julio de dos mil nueve por el Notario de Valladolid, don Eduardo Jiménez García, número 1865 de protocolo, se procede por parte de la Mercantil Industrial Soto de Medinilla, S.L., a vender a don P. M. C. y doña O. S. M., y don A. A. G. y doña C. S. M., las fincas que en la misma se describen. Consta en la comparecencia: don P. M. C. y doña O. S. M., casados entre sí en régimen de gananciales; don A. A. G. y doña C. S. M., casados entre sí en régimen de gananciales. La Mercantil Industrial Soto de Medinilla, S.L., se encuentra representada para este acto por don F. M. I. y don J. M. M. S. quienes intervienen el primero en nombre y representación de la Mercantil Tapegin, S.L., y el segundo en nombre y representación de la Mercantil Baracolcha, S.L., por haber sido nombrados por dichas sociedades, conforme al artículo 143 del Reglamento del Registro Mercantil, como personas físicas a quien encomiendan el ejercicio del cargo, por ellos, de Administradores Mancomunados por tiempo indefinido de la Mercantil Industrial Soto de Medinilla, S.L. La parte vendedora confiesa recibidos precios e impuestos de la manera siguiente: –La suma de noventa y cinco mil novecientos doce euros con sesenta y un céntimos, importe pendiente de reembolso, al día de la fecha, del préstamo asegurado por la hipoteca que grava la finca registral 5515 de Santovenia de Pisuerga, subrogándose solidariamente, en las obligaciones de naturaleza personal que resultan del mismo, así como en las de naturaleza real que nacen de la hipoteca que lo asegura. La parte compradora afirma conocer en su integridad las condiciones de dicho préstamo e hipoteca, por haber tenido a la vista copia de la escritura de préstamo hipotecario, por medio de la que se constituyó, y del documento privado de distribución. –La suma de ochenta y cinco mil ochocientos cuarenta euros mediante cobros que ha hecho la parte vendedora de la compradora, en la fecha y por los medios de pago que constan en el documento que le entrega al Notario autorizante e incorpora a la matriz, en cuyo contenido se ratifican ambas partes. –Y las sumas de ciento dieciocho mil sesenta y un euros con veintiséis céntimos, y siete mil quinientos treinta y seis euros con trece céntimos, confiesa la Sociedad vendedora haberlos recibido de la parte compradora, el día diez de julio de dos mil nueve, mediante dos transferencias bancarias, fotocopia de las cuales quedan unidas a la matriz. La parte compradora manifiesta de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 177 del Reglamento de la Organización y Régimen del Notariado, en su redacción dada conforme al Real Decreto

1804/2008 de 3 de noviembre, que el código de la cuenta con cargo a la cual se han efectuado las transferencias bancarias para hacer el pago es el número (...) Por todas las cantidades entregadas otorga la parte vendedora a la compradora carta de pago, manifestando las partes que los únicos documentos que se exhiben en este acto son los entregados en la fecha de otorgamiento de la escritura y respecto de los gestionados con anterioridad a este acto manifiestan que no los pueden acompañar a causa de haber sido pagados, cobrados, compensados o negociados con anterioridad a este acto y no conservan los originales ni copia. La parte compradora se subroga en el préstamo hipotecario que grava la finca registral 5515, y en unión de la entidad acreedora acuerdan su novación. Fundamentos de derecho: Conforme al artículo 254 de la Ley Hipotecaria: Ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad, sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieron por las leyes, si los devengara el acto o contrato que se pretende inscribir. Respecto al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y actos Jurídicos Documentados, insiste en la regla general del presente artículo 254 de la Ley Hipotecaria, el artículo 54 del texto refundido de dicha Ley, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993 de 24 de septiembre (B.O.E. número 251 de 20 de octubre). El Reglamento de dicho Impuesto, aprobado por el Real Decreto 828/1995 de 29 de mayo (B.O.E. de 22 de junio) regula en su artículo 122 el "cierre registral", si no consta nota en el documento del pago de la liquidación, exención o no sujeción. Conforme al artículo 255 de la Ley Hipotecaria, no obstante lo previsto en el artículo anterior, podrá extenderse el asiento de presentación antes de que se verifique el pago del impuesto; más en este caso se suspenderá la calificación y la inscripción u operación solicitada y se devolverá el título al que lo haya presentado, a fin de que se satisfaga dicho impuesto. El régimen económico matrimonial de gananciales puede ser el régimen legal supletorio, en defecto de capítulos, cuando así lo determine la aplicación de las normas de Derecho interregional, o uno de los posibles regímenes convencionales. Y si bien es cierto que en muchos casos no es tarea sencilla el determinar cual es el régimen legal supletorio, es necesario que el Notario, en cumplimiento de su deber genérico de control de legalidad de actos y negocios que autoriza, a la hora de redactar el instrumento público conforme a la voluntad común de los otorgantes, –que deberá indagar, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico–, despliegue la mayor diligencia al reflejar en el documento autorizado cual es el régimen económico matrimonial que rige entre los esposos. En tal sentido establece el artículo 159 del Reglamento Notarial que si dicho régimen fuese el legal, bastará la declaración del otorgante, lo cual ha de entenderse en el sentido de que el Notario, tras haber informado y asesorado en Derecho a los otorgantes, y con base a las manifestaciones de éstos (que primordialmente versan sobre los datos fácticos, como su nacionalidad o vecindad al tiempo de contraer matrimonio, su lugar de celebración o residencia habitual y la ausencia de capítulos, –conforme artículos 9.2 y 163 del Código Civil–, concluirá que su régimen económico matrimonial, en defecto de capítulos, será el legal supletorio que corresponda, debiendo por tanto hacer referencia expresa a tal circunstancia, –el carácter legal de dicho régimen–, al recoger la manifestación de los otorgantes en el instrumento público de que se trate. Tal criterio tiene una clara confirmación en el último párrafo del apartado quinto del artículo 159 del Reglamento Notarial, que al referirse al posible régimen económico matrimonial de origen capitular, establece que el Notario "identificará la escritura de capitulaciones y en su caso su constancia registral, y testimoniará, brevemente el régimen acreditado, salvo que fuere alguno de los regulados en la Ley, en que bastará con hacer constar cual de ellos es". Así lo proclama la Resolución de la D.G.R.N. de 15 de junio de 2.009. La cuestión relativa a la constancia de los medios de pago en los títulos inscribibles en el Registro de la Propiedad no es un tema completamente novedoso en nuestro Ordenamiento. Al margen de las exigencias derivadas en esta materia en relación con las inversiones extranjeras y el control de cambios, el artículo 10 de la Ley Hipotecaria 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". Este marco normativo ha sido objeto de una importante revisión a raíz de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de

medidas para la prevención del fraude fiscal, que introduce reformas en la legislación hipotecaria y notarial con el objetivo fundamental de que la respectiva actuación profesional de los Notarios y Registradores contribuya activamente en la citada prevención del fraude fiscal. Como pone de manifiesto la Exposición de Motivos de la Ley, la cual constituye un elemento relevante para conocer cual 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 entre 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, uno de los grandes referentes de la Ley 36/2006 es el fraude en el sector inmobiliario, para combatir el cual se introducen como novedad la obligatoriedad de la consignación del Número de Identificación Fiscal (NIF) y de los medios de pago empleados en las escrituras notariales relativas a actos o contratos sobre bienes inmuebles. Pero la Ley no se conforma con introducir estas nuevas obligaciones de información de datos relevantes para el seguimiento de las transmisiones, sino que establece mecanismos para garantizar su efectividad. En este sentido, la propia Exposición de Motivos aclara que “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”. 3. Para conseguir tales finalidades la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, modifica, entre otros y en relación con la materia específica que es objeto del presente recurso, los artículos 21 y 254 de la Ley Hipotecaria y 24 de la Ley del Notariado. Respecto al primero de ellos, inspirado en el principio de especialidad hipotecario, se mantiene el párrafo primero en su redacción anterior (en el que se ordena que los documentos inscribibles expresarán, por lo menos, todas 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), y junto al mismo se introduce un nuevo párrafo segundo conforme al cual “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”. Esta remisión al artículo 24 de la Ley del Notariado delimita el contenido y extensión con que ha de realizarse aquella “identificación de los medios de pago empleados por las partes”, delimitación que se contiene en la nueva redacción que al citado precepto da la Ley 36/2006, 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”. El desarrollo reglamentario aludido por este precepto, con el precedente de la Instrucción de este Centro Directivo de 28 de noviembre de 2006, se produjo a través de la reforma del artículo 177 del Reglamento Notarial llevada a cabo por el Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, que fija en la materia las siguientes reglas: los notarios deberán identificar el precio, haciendo constar si éste se recibió con anterioridad o en el momento del otorgamiento de la escritura, cuantía, así como el medio o medios de pago empleados y el importe de cada uno de ellos. Sobre este esquema

general, la regulación reglamentaria distingue dos regímenes distintos según que el pago haya sido anterior o posterior al otorgamiento. En el primer caso, el notario deberá hacer constar la fecha o fechas en que se realizó el pago y el medio de pago empleado en cada una de ellas. Si el otorgante se niega a identificar el medio de pago, en todo o en parte, el notario deberá hacer constar tal circunstancia en la escritura pública. Para el caso de pago coetáneo al otorgamiento, se prevé que el notario deberá testimoniar en la escritura pública los cheques, instrumentos de giro o documentos justificativos de los medios de pago empleados, que se le exhiban por los otorgantes. Ahora bien, la norma reglamentaria contempla para estos casos dos supuestos en que no se podrá cumplir esta previsión de incorporación documental de los justificantes de los medios de pago empleados: primero, la imposibilidad de los otorgantes de aportar los documentos justificativos y, segundo, su negativa no justificada por una situación de imposibilidad. Para el primer caso, esto es, si los otorgantes no pudieran acompañar, en todo o en parte del precio, los documentos acreditativos del medio de pago empleado, el notario deberá no sólo preguntar las causas por las que no se aportan los documentos justificativos de pago, sino también las fechas y los medios de pago empleados, haciendo constar en la escritura, bajo la responsabilidad en los términos que procedan de los otorgantes, sus manifestaciones al respecto. Para el segundo caso, esto es, cuando el otorgante se negara a identificar en la escritura pública, en todo o en parte, el medio de pago empleado, el notario le advertirá, haciéndolo constar en la escritura pública, que suministrará a la Administración Tributaria, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley del Notariado y a través del Consejo General del Notariado, la información relativa a dicha escritura. 4. Este régimen reglamentario fue modificado por el Real Decreto 1804/2008, de 3 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de Medidas de Prevención del Fraude Fiscal, en el que se da nueva redacción al artículo 177 del Reglamento Notarial en lo relativo a la forma de consignar en las escrituras públicas los medios de pago empleados por las partes, que en general se inspira por una idea de intensificación del rigor exigido, suprimiendo los supuestos de alegación de imposibilidad de aportar la justificación documental de los medios de pago empleados por los otorgantes, y añadiendo nuevos datos de identificación de tales medios. En concreto, las novedades en la materia se pueden sistematizar en los siguientes términos: 1.º Importes satisfechos en metálico. Se han de expresar por los comparecientes quedando constancia en la escritura de dichas manifestaciones, independientemente de que dichos pagos sean anteriores o simultáneos al otorgamiento de la escritura. 2.º En caso de pago por transferencia o domiciliación. El régimen es igualmente 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. 3.º Pagos realizados por medio de cheques u otros instrumentos de giro. Se distinguen dos regímenes distintos según que el pago haya tenido lugar en el momento del otorgamiento de la escritura o con anterioridad: a) En caso de pago simultáneo al otorgamiento: el Notario incorporará testimonio de los cheques y demás instrumentos de giro que se entreguen en dicho momento. Además, cuando se trate de cheques bancarios u otros instrumentos de giro librados por una entidad de crédito 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. En caso de pago anterior al otorgamiento: 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. 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. Y en caso de cheques bancarios u otros instrumentos de giro librados por una entidad de crédito, el compareciente que efectúe el pago deberá manifestar, además, 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. 4.º En caso de que 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 aquellos 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. Finalmente, el artículo 254 de la Ley Hipotecaria, en sus apartados 3 y 4, redactados por la Ley 36/2006, establecen la sanción del cierre registral a que se refería la Exposición de Motivos antes mencionada, así como el especial régimen de subsanación de los defectos de las escrituras que infrinjan las prescripciones anteriores, en los siguientes términos: «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. 4. Las escrituras a las que se refieren los números 2 y 3 anteriores se entenderán aquejadas de un defecto subsanable. La falta sólo se entenderá subsanada cuando se presente ante el Registro de la Propiedad una escritura en la que consten todos los números de identificación fiscal y en la que se identifiquen todos los medios de pago empleados». Y vistos además los artículos 18, 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria, el artículo 254 de la Ley Hipotecaria, el artículo 1333 del Código Civil, 7 de la Ley del Registro Civil, y 266.6 del Reglamento del Registro Civil, el artículo 47 bis del texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad de Castilla y León, en materia de tributos cedidos por el Estado, introducido por la Ley 17/2008 de 23 de diciembre de Medidas Financieras de la Comunidad de Castilla y León, –BOCyL número 250, lunes 29 de diciembre de 2008– y la Resolución de la D.G.R.N. de 7 de abril de 2008. Resuelvo suspender la practica de las operaciones solicitadas por observarse los siguientes defectos: 1) No se acredita la liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 2) No consta en el título calificado si el régimen de gananciales de los compradores es el legal, o si lo es en virtud de capitulaciones matrimoniales, en cuyo caso deberá así acreditarse, bien mediante aportación de las citadas capitulaciones, con nota de inscripción en el Registro Civil o mediante certificado emitido por el citado Registro Civil donde consten indicados, –artículo 159 del Reglamento Notarial, 1333 Código Civil, 7 de la Ley del Registro Civil, y 266.6 del Reglamento del Registro Civil. 3) No consta el número de Identificación Fiscal de las mercantiles Tapejin, S.L. y Baracolcha, S.L., –artículo 254 del Reglamento Hipotecario–. 4) Documentándose en la escritura que se califica un acto o contrato con contraprestación consistente, en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, respecto de la suma de ochenta y cinco mil ochocientos cuarenta euros que se dice han sido satisfechos mediante cobros que ha hecho la parte vendedora de la compradora en las fechas y por los medios de pago que constan en el documento que le entregan al Notario e incorpora a la matriz, no consta en dicho cuadro si tales importes, han sido satisfechos en metálico, transferencia o domiciliación, cheque u otros instrumentos de giro. Si han sido hechos en metálico se ha de expresar por los comparecientes, quedando constancia en la escritura de dichas manifestaciones. Si se ha hecho por transferencia o domiciliación, deberá así constar en la escritura, y manifestar el código de la cuenta de cargo, toda vez que en el cuadro solo consta la de abono. Si los pagos se han realizado por medio de cheque u otros instrumentos de giro, se deberá 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 hubieren sido elegidos con anterioridad al momento del otorgamiento, así como la numeración y el código de la cuenta de cargo de los instrumentos de giro empleados y en el caso de cheques bancarios u otros instrumentos de giro librados por una entidad de crédito, el compareciente que efectúe el pago deberá manifestar, además, el código de la cuenta de cargo a la cual se aportarán los fondos para el libramiento, o en su caso, las circunstancias de que se libraron contra la entrega del importe en metálico, dejando

constancia de todas estas manifestaciones en la escritura. E igualmente documentándose en la escritura que se califica un acto o contrato con contraprestación consistente en todo o en parte en dinero o signo que lo represente, no consta respecto de las sumas de ciento dieciocho mil sesenta y un euros con veintiséis céntimos, y siete mil quinientos treinta y seis euros con trece céntimos satisfechos mediante transferencia en el día del otorgamiento de la escritura, el código de la cuenta de abono. En relación con la novación de hipoteca, se hace constar que conforme al artículo 12 de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada al mismo por la Ley 41/2007 de 7 de diciembre y las Resoluciones de 8 de febrero de 2008, 29 de febrero de 2008 (1a) y 10 de marzo de 2008, han sido objeto de calificación las cláusulas de trascendencia real, concretadas en la Ley, en el primer párrafo del mencionado artículo 12. Las cláusulas de vencimiento anticipado, –salvo la causa de vencimiento anticipado recogida en el artículo 693.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que si será objeto de inscripción– y demás cláusulas financieras no han sido objeto de calificación y por lo tanto no serán objeto de inscripción, sino de mera transcripción en el asiento que en su día se practique. Se hace constar que conforme a la doctrina vinculante de la D.G.R.N. (ver por todas las Resoluciones de 24 de julio de 2008, BOE de 7 de agosto de 2008), los pactos obligacionales, cuyo incumplimiento no sea causa de vencimiento anticipado, (entre los que se encuentra el pacto sobre expedición de copias de la escritura), por su trascendencia meramente obligacional y su naturaleza ajena a las cláusulas de vencimiento anticipado y demás cláusulas financieras, no podrán ser incluidos en la calificación o nota de despacho. (...) Valladolid, veintiocho de julio del año dos mil nueve. El Registrador.»

III

El Notario autorizante recurre los tres últimos defectos alegando: en cuanto al primer defecto, que exigir se exprese si el régimen de gananciales es el legal o es pactado, aplicando la doctrina de la Resolución de 15 de junio de 2009 es consecuencia de que, en dicha Resolución se tiene en cuenta que la escritura se otorga en la Comunidad Valenciana, en la que recientemente ha cambiado el régimen legal, siendo ahora el de separación de bienes; respecto al defecto de no constar el NIF de las sociedades que son administradoras de la vendedora, que no comparecen ni intervienen no es lógico, pues las personas físicas que intervienen en realidad lo hacen en nombre de la vendedora, que es la verdaderamente representada; y en cuanto al último defecto, que no consta si el «resto» del precio, del que se dice satisfecho en las fechas y por los medios que constan en el documento incorporado, que no resulta si tales cantidades han sido satisfechas en metálico, transferencia o domiciliación, cheque u otros documentos de giro, resulta del expresado cuadro, que las citadas cantidades se han satisfecho mediante ingreso en cuenta, identificándose la cuenta en que se han hecho los ingresos, así como la fecha y el monto de cada uno de ellos.

IV

La Registradora se mantuvo en su criterio, remitiendo las actuaciones a este Centro Directivo, con el oportuno informe, con fecha 18 de agosto de 2009.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 103 de la Constitución; 1156 y 1170 del Código Civil; 1, 9, 10, 18, 21, 22 y 254, de la Ley Hipotecaria; 24 de la Ley del Notariado; los artículos sexto y séptimo de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de Medidas para la Prevención del Fraude Fiscal; artículos 156.5.º, 159 y 177 del Reglamento Notarial; 51.7.º del Reglamento Hipotecario; 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, 18 de mayo de 2007, 26 de mayo de 2008 y 2 y 15 de junio y 5 de septiembre de 2009.

1. Tres son las cuestiones que se plantean en el presente recurso: a) Si siendo los otorgantes de vecindad civil común y estando la escritura otorgada en ciudad de Derecho común, al afirmarse que los otorgantes casados lo están «en régimen de gananciales» es necesario especificar si tal régimen es legal o convencional; b) si es precisa la constancia en la escritura del NIF de dos sociedades administradoras y por las cuales comparecen sus representantes y c) si es suficiente la forma en que se expresan los medios de pago empleados.

2. El primero de los problemas planteados ha de resolverse en sentido afirmativo. En efecto, como ha dicho este Centro Directivo (vid. Resolución de 15 de junio de 2009) «el régimen económico matrimonial de gananciales puede ser el régimen legal supletorio, en defecto de capítulos, cuando así lo determine la aplicación de las normas de Derecho interregional, o uno de los posibles regímenes convencionales. Y, si bien es cierto que en muchos casos no es tarea sencilla el determinar cuál es el régimen legal supletorio, es necesario que el Notario, en cumplimiento de su deber genérico de control de legalidad de los actos y negocios que autoriza, a la hora de redactar el instrumento público conforme a la voluntad común de los otorgantes –que deberá indagar, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico–, despliegue la mayor diligencia al reflejar en el documento autorizado cuál es el régimen económico matrimonial que rige entre los esposos. En tal sentido, establece el artículo 159 del Reglamento Notarial que si dicho régimen fuere el legal bastará la declaración del otorgante, lo cual ha de entenderse en el sentido de que el Notario, tras haber informado y asesorado en Derecho a los otorgantes, y con base en las manifestaciones de éstos (que primordialmente versan sobre datos fácticos como su nacionalidad o vecindad civil al tiempo de contraer matrimonio, su lugar de celebración o el de la residencia habitual y la ausencia de capítulos –cfr. artículos 9.2 y 16.3 del Código Civil–), concluirá que su régimen económico matrimonial, en defecto de capítulos, será el legal supletorio que corresponda, debiendo por tanto hacer referencia expresa a tal circunstancia –el carácter legal de dicho régimen– al recoger la manifestación de los otorgantes en el instrumento público de que se trate».

3. El segundo de los defectos también ha de ser confirmado. Los que actúan en representación de la entidad vendedora lo hacen en su concepto de administradores de dos sociedades, quienes, a su vez, son administradores mancomunados de la vendedora. Los artículos 254.2 de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada por la Ley 36/2006, de 29 de noviembre y 156.5.º del Reglamento Notarial, en la redacción dada al mismo por el Real Decreto 1804/2008, exigen que se indiquen los NIF de los comparecientes y de personas o entidades en cuya representación actúan, y el hecho de que actúen representando a quien, a su vez, representa a la entidad vendedora, no supone excepción al precepto antedicho.

4. En cuanto al tercero de los defectos, esta Dirección general ha declarado (vid. Resolución de 5 de septiembre de 2009) que «la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, modificó, entre otros y en relación con la materia específica que es objeto del presente recurso, el artículo 24 de la Ley del Notariado así como los artículos 21 y 254 de la Ley Hipotecaria».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Este régimen reglamentario fue modificado por el Real Decreto 1804/2008, de 3 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal, en el que se da nueva redacción al artículo 177 del Reglamento Notarial en lo relativo a la forma de consignar en las escrituras públicas los medios de pago empleados por las partes, que en general se inspira por una idea de intensificación del rigor exigido, suprimiendo los supuestos de alegación de imposibilidad de aportar la justificación documental de los medios de pago empleados por los otorgantes, y añadiendo nuevos datos de identificación de tales medios. En concreto, las novedades en el régimen de la identificación de los medios de pago se pueden sistematizar en los siguientes términos: 1.º Se han de expresar por los comparecientes los importes satisfechos en metálico, quedando constancia en la escritura de dichas manifestaciones. 2.º Pagos realizados por medio de cheques u otros instrumentos de giro: Además de la obligación del notario de incorporar testimonio de los cheques y demás instrumentos de giro que se entreguen en el momento del otorgamiento, se establece que, en caso de pago anterior a

dicho momento, los comparecientes deberán manifestar los datos a que se refiere el artículo 24 de la Ley del Notariado, correspondientes a los cheques y demás instrumentos de giro que hubieran sido entregados antes de ese momento. Pero a los datos del artículo 24 de la Ley del Notariado se añaden otros nuevos: la numeración y el código de la cuenta de cargo de los instrumentos de giro empleados.

Por otra parte, cuando se trate de cheques bancarios u otros instrumentos de giro librados por una entidad de crédito, ya sean entregados con anterioridad o en el momento del otorgamiento de la escritura, el compareciente que efectúe el pago deberá manifestar el código de la cuenta con cargo a la cual se aportaron los fondos para el libramiento o, en su caso, la circunstancia de que se libraron contra la entrega del importe en metálico. De todas estas manifestaciones quedará constancia en la escritura. 3.º En caso de pago por transferencia o domiciliación, el régimen es indistinto para el caso de que los pagos sean anteriores o simultáneos al otorgamiento de las escrituras: los comparecientes deberán manifestar los datos correspondientes a los códigos de las cuentas de cargo y abono, quedando constancia en la escritura de dichas manifestaciones. 4.º Si los comparecientes se negasen a aportar alguno de los datos o documentos citados anteriormente, el notario hará constar en la escritura esta circunstancia, y advertirá verbalmente a aquéllos del cierre registral dispuesto en el apartado 3 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, dejando constancia, asimismo, de dicha advertencia.

En el presente supuesto, hay una parte de la suma total a satisfacer que se paga mediante la subrogación en la suma pendiente de pago del préstamo hipotecario. Esta parte no plantea problema alguno. Otra parte se paga por medio de dos transferencias, cuyos justificantes se incorporan por fotocopia a la escritura. Tampoco se plantea problema respecto a estos pagos. Y el resto se dice haber sido satisfecho en las fechas y por los medios de pago que constan en documento incorporado, no resultando de éste si los importes han sido satisfechos en metálico, transferencia o domiciliación o por cheque u otros documentos de giro, resultando únicamente que han sido ingresados en cuenta, sin hacer ninguna otra precisión. Pues bien, exigiendo el artículo 177 del Reglamento Notarial las anteriores precisiones, así como las cuentas de cargo, en su caso, ha de confirmarse la calificación de la Registradora.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 5 de marzo de 2010.—La Directora General de los Registros y del Notariado, María Ángeles Alcalá Díaz.