

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**13806** *Resolución de 17 de octubre de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Roses n.º 1, por la que suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Ramón García-Torrent Carballo, Notario de Barcelona, contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad de Roses número 1, doña María Pilar Domínguez Perelló, por la que suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, don Ramón García-Torrent Carballo, de fecha 15 de mayo de 2012, con el número 603 de orden de su protocolo de ese año, don J. M. I. debidamente representado –parte vendedora–, otorgó compraventa de un inmueble a favor de la mercantil «Buildingcenter, S.A.U.» –parte compradora–, por el precio de 100.000 euros. Comparece también en la escritura la mercantil «Digital Mood, S.L.», que en el expositivo III de la escritura mencionada, expresa que por escritura de 23 de diciembre de 2011, ante el mismo Notario, don Ramón García-Torrent Carballo, con el número 2490 de su protocolo de ese año, se otorgó compraventa de activos inmobiliarios, y como consecuencia de la misma, «Digital Mood, S.L.» reconoce adeudar a «Buildingcenter, S.A.U.» la cantidad de 100.000 euros. En el expositivo II de la escritura objeto de este expediente, se menciona el acuerdo suscrito mediante documento privado de fecha 23 de diciembre de 2011 por el que don J. M. I., –vendedor– cedió a favor de «Digital Mood, S.L.» –deudor de «Buildingcenter S.A.U.», comprador– el derecho a percibir el precio por la venta de la vivienda objeto de la escritura del expediente, fijado en 100.000 euros; esta cesión de crédito se notificó en unidad de acto a «Buildingcenter S.A.U.», comprador en la escritura del expediente, quien lo reconoce en la citada escritura.

En la citada escritura de compraventa de fecha 15 de mayo de 2012, el señor J. M. I. vende y transmite el pleno dominio de una vivienda a la compañía «Buildingcenter, S.A.U.», que la compra y adquiere. En la cláusula segunda de «precio» se dice que «el precio global y alzado de esta compraventa es de cien mil euros (100.000 euros)». En la cláusula tercera de la misma, denominada «Forma de pago», se dice: «Los créditos y débitos que, de conformidad con cuanto ha sido manifestado en los expositivos II y III de la presente escritura, ostenta respectiva y recíprocamente «Digital Mood, S.L.» y «Buildingcenter, S.A.U.» por igual importe 100.000 euros, son objeto de extinción por compensación, manifestándose ambas compañías, a través de sus respectivos representantes, plenamente saldadas y finiquitadas en cuantas pretensiones y derechos ostentasen frente a la otra por los indicados créditos, renunciando en su consecuencia a nada más reclamarse, pedir o percibir en virtud o por razón de los mismos, otorgándose a tal efecto la más firme y cabal carta de pago».

##### II

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Roses número 1 el día 16 de mayo de 2012, que fue objeto de calificación negativa de 25 de junio que a continuación se transcribe en lo pertinente: «María Pilar Domínguez Perelló, Registradora de la Propiedad del Registro de Roses 1, previo examen y calificación del precedente

documento y de los libros de este Registro, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y demás disposiciones aplicables, he acordado la siguiente nota de calificación: 1. Hechos: El día 16-5-2012, ha sido presentada en este Registro de la Propiedad escritura de compraventa, autorizada por don Ramón García-Torrent Carballo, Notario de Barcelona, el 15 de mayo de 2012, protocolo número 603, con asiento de presentación número 222 del libro diario 50, habiéndose solicitado su inscripción registral. Se acompañan: Escritura de ratificación otorgada por al entidad compradora, ante doña Almudena Capdevila Encuentra, Notario de Madrid, el 17 de mayo de 2012; y copia impresa de la diligencia de Presentación y pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, mediante la Oficina Virtual de la Agencia Tributaria de Catalunya. 2. Fundamentos de Derecho: Respecto a la forma de pago del precio de compraventa (100.000 euros) éste queda compensado mediante la extinción de los créditos que dimanar, uno del contrato privado de cesión del derecho a percibir el precio que el vendedor, señor M., tiene derecho a percibir por la venta, a favor de la sociedad "Digital Mood, S.L."; y el otro de la escritura de compraventa de activos inmobiliarios en la que dicha sociedad reconoce adeudar a la entidad compradora "Buildingcenter, S.A.", una cantidad igual de 100.000 euros. Dada la forma de pago, el contrato, llamado de compraventa, debe equipararse a la dación en pago, pues aún siendo un contrato traslativo, por el mismo se transmite a "Buildingcenter S.A." (compradora en el contrato), la cual es acreedora de "Digital Mood S.A." que a su vez es acreedora del vendedor, señor M., determinado bien distinto al debido por su deudora, y que aquélla acepta voluntariamente como pago de su crédito, y de igual modo "Digital Mood, S.A.", queda compensada de su derecho a percibir cierta cantidad con la extinción de otra deuda distinta por lo tanto la causa del negocio traslativo con finalidad solutoria está constituida por las deudas que se saldan, y dado que, con carácter general, la existencia y licitud de la causa (como elemento esencial que es del negocio traslativo) es uno de los extremos a calificar por el Registrador, ésta necesariamente habrá de expresarse en los títulos inscribibles. No habiéndose acompañado ninguno de los contratos a los que las partes se remiten, y no constando la causa del primero ni con la suficiente claridad la del segundo, no puede calificarse tal extremo por la Registradora suscribiente. Artículo 33 R.H.: "Se entenderá por título para los efectos de la inscripción, el documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquélla y que hagan fe, en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solos o con otros complementarios o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite". Artículo 18 L.H. sobre calificación; y Resoluciones sobre calificación y causa de los contratos; 12-3-1930, 31-1-1931, 29-7-1931, 16-11-1938, 30-6-1987, 1-6-1986, 10-3-1989, 14-4-1989, 16 y 18-10-1989, 25-09-1990, 19-1-1994, 10-3-2004, 22-4-1996, 26-10-1992, 2-11-1992, 6-3-1997, 24-1-1998, 30-3-1998, 18-11-1998, 4-1-1999, 28-1-1999, 15-3-1999). Por todo lo cual acuerdo, suspender la inscripción del título presentado por no acompañarse los documentos referidos y no expresarse en éste la causa de la deuda del vendedor frente a "Digital Mood, S.A.", ni con la suficiente claridad la causa de la deuda de esta sociedad frente a la entidad compradora, que mediante este documento se salda, para su calificación. Vigente el asiento de presentación, el interesado o el Notario autorizante del título en su caso, la autoridad judicial o funcionario que lo hubiere expedido, podrán solicitar dentro del plazo anterior que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria (artículo 323 de la Ley Hipotecaria). La anterior nota de calificación (...). En Roses, a 25 de junio de 2012. Fdo. La Registradora de la Propiedad. Doña María del Pilar Domínguez Perelló. (Firma ilegible y sello del Registro)».

## III

El día 23 de julio de 2012, don Ramón García-Torrent Carballo, Notario de Barcelona, interpuso recurso contra la calificación, en el que en síntesis alega lo siguiente: «Primero.–De la causa de los contratos y de las atribuciones patrimoniales. Para comprender adecuadamente las cuestiones involucradas en el presente recurso, es preciso distinguir,

siguiendo una doctrina y jurisprudencia consolidada, entre la causa del contrato en sí y la causa de la atribución patrimonial, que puede ser un contrato u otro negocio jurídico, entre otras causas, y que es lo que autoriza, de conformidad con el ordenamiento jurídico, a recibir un desplazamiento patrimonial. Pues bien, en el presente caso, y de acuerdo con ello, hay que distinguir entre: la causa del negocio traslativo del inmueble; la causa del desplazamiento o atribución patrimonial del crédito (el del señor M., a percibir los cien mil euros (100.000 euros) como contraprestación de la compraventa, a favor de "Digital Mood, S.L." y la causa del crédito que "Buildingcenter, S.A.U." ostenta frente a "Digital Mood, S.L.". Segundo.—De la causa del negocio traslativo del inmueble. Empezando por la causa del negocio traslativo del inmueble, entiende la Registradora que nos encontramos ante una dación en pago, sin duda, entiendo, porque atiende al resultado final (la extinción por compensación de los créditos respectivos) y deduce de ello que esa fue la finalidad o motivo determinante del mismo para las partes, causa que "necesariamente habrá de expresarse en los títulos inscribibles". Es indiscutible, a efectos de su inscripción registral, y de permitir al Registrador su labor calificadora, que la causa debe expresarse en todo caso, no operando, en el ámbito registral, el artículo 1.277 de nuestro Código Civil. No obstante, esta causa, que también es objeto de control por parte del Notario autorizante, no sólo para poder dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 147 del Reglamento, sino para comprobar y controlar la legalidad, dentro de los medios con los que cuenta el Notario, sí se expresa en el título, y es la de compraventa y jamás la de dación en pago. Así, la dación en pago, como subrogado del cumplimiento, tiene lugar cuando el acreedor acepta del deudor, en cumplimiento de una obligación preexistente, un bien o prestación distinta de la debida originariamente. De ahí que sea esencial el acuerdo entre acreedor y deudor, toda vez que la prestación que se ejecuta constituye un "aliud" respecto de la prestación prefigurada. Pues bien, en el presente caso falta un elemento esencial, el elemento esencial, de hecho, de la dación en pago, pues falta la figura del deudor. En efecto, el señor M. (transmitente del inmueble) no es, ni resulta de ningún extremo de la escritura ser, deudor del adquirente del inmueble ("Buildingcenter, S.A.U."). Por tanto, la calificación jurídica del supuesto contemplado no puede ser la de dación en pago. Tercero.—De la presunción de veracidad de la causa expresada en el título. La calificación de compraventa fue la dada por las partes al negocio traslativo, en el que existe precio y cosa, ex artículos 1.274 y 1.445 del Código Civil, como elementos esenciales de la causa objetiva o función económico social de la compraventa, calificación de la causa por las partes que debe presumirse veraz. En este sentido, la presunción de veracidad de la causa que ha recibido expresión en el título deriva, no de los artículos 1.276 y 1.277 del Código Civil, sino, como señala Díez Picazo, de la presunción de validez general del contrato, de forma que tendrá que ser quien alegue que la causa expresada en el contrato es falsa quien soporte la carga de la prueba. Por tanto, no habiendo, por no poder haberla, dación en pago, y habiendo sido calificado el negocio de compraventa, habiendo cosa y precio, y sin que se desvirtúe en la propia escritura, debe presumirse que ésa es la causa, sin que el control notarial ni el registral, a través de la calificación, pueda apreciar si hay o no una simulación relativa (una «causa falsa» del artículo 1.276 del Código Civil), sino que esta materia está reservada a los Tribunales de Justicia, tras impugnarse por alguno de los legitimados activamente. Y por lo mismo, no puede la Registradora, en su función calificadora, sin que resulte de la escritura, se insiste, presumir que la extinción de los créditos fue el motivo determinante del negocio, transformado el mismo en un negocio complejo de finalidad solutoria y dando así a este resultado carácter determinante del negocio. Dación en pago que, por cierto, y como se ha reiterado no podría ser tal, sino, si lo fuera, un pago hecho por un tercero (el señor M.). Cuarto.—De la causa de la cesión de crédito del señor M. a "Digital Mood, S.L.". Pasando a analizar la causa del desplazamiento patrimonial del derecho a la contraprestación derivado de la compraventa del señor M. (transmitente) a "Digital Mood, S.L." (transmisario), dicho desplazamiento, según se expresa en la escritura, se realizó en documento privado. Y sin entrar en la posibilidad de cesión de créditos futuros, o en el problema de la fehaciencia de su fecha, al amparo del artículo 1526 del Código Civil, lo

cierto es que en la propia escritura comparecen las tres partes, cedente, cesionario y cedido, reconociendo dicha cesión de crédito. Y esta misma cesión es la causa de que la contraprestación a la transmisión del inmueble en la compraventa (el pago del precio) la deba recibir "Digital Mood, S.L.". Cuestión distinta es que en la escritura no se exprese el carácter oneroso o gratuito de dicha cesión de crédito, lo cual no afecta en ningún extremo a la compraventa como título traslativo, escapando del control notarial y de la función calificadoradora, resultando en un problema fiscal y de validez o justificación de dicha atribución (los cien mil euros (100.000 euros) de la contraprestación) pero no de la atribución del inmueble, que tiene su causa en la compraventa. Quinto.—De la deuda de "Digital Mood, S.A." con "Buildingcenter, S.A.U.". Por lo mismo, por ser un problema que afecta exclusivamente a la extinción de los créditos por compensación, y en absoluto al título traslativo, le es indiferente a la Registradora, a efectos de desarrollar su función calificadoradora, la causa de la deuda que ostenta la primera, como deudora, frente a la segunda. En efecto, la causa de la misma, incluso su existencia, afectará en diversos ámbitos, y, a efectos de la escritura, muy especialmente en cuanto a la extinción de los créditos por compensación, pero en modo alguno a la validez del título de compraventa ni a su efecto traslativo. Por ello no puede la Registradora pedir que se le exprese la causa de dicha deuda, siendo indiferente, se insiste, a efectos de inscribir la transmisión del dominio. Sexto.—De los medios de pago. Como resulta de todo lo dicho anteriormente, lo que diferencia la compraventa que analizamos de una compraventa habitual (que no típica, pues la tipicidad no se ve alterada) es que en el presente caso no es el vendedor el que percibe la contraprestación, ni hay aparente desplazamiento patrimonial del precio. Así, y como se ha señalado, el que tiene derecho a percibir contraprestación, el señor M., lo ha cedido a "Digital Mood, S.L.". Y como ésta es, a su vez, deudora, por el mismo importe, de la compradora ("Buildingcenter, S.A.U.") no se produce desplazamiento del dinero, pues entra en juego la figura de la compensación de créditos. Es más, sería más exacto decir que hay recíproco desplazamiento de dinero, pues ambas deudas se saldan, precisamente por el juego de dicha figura. Compensación que, además, no precisaría ni de los requisitos legales, suponiendo que le faltara alguno, pues las propias partes en la escritura la reclaman, por lo que nos encontraríamos, en su caso, ante una compensación convencional. Sea como fuere, este mecanismo de compensaciones opera en sede de medios de pago, al ejecutarse la compraventa, al consumarse el contrato, sin afectar en absoluto a la causa de la misma, reflejada en el título, ni a la transmisión del dominio del inmueble. Y sin que tampoco pueda alegarse, como no lo ha hecho la Registradora, por lo que no entraré en ello, justificación de los medios de pago a efectos de la normativa de blanqueo de capitales, pues la compensación ya es, en sí misma, medio de pago. En conclusión: 1.<sup>a</sup> No puede haber una dación en pago, pues falta el elemento esencial (el transmitente no es deudor del adquirente); 2.<sup>a</sup> Las partes han calificado el contrato como de compraventa, calificación que hay que presumir como verdadera y válida, habiendo cosa y precio, y como realmente querida, salvo prueba en contrario, que debe tener lugar en sede judicial, quedando reservado a los Tribunales de Justicia, y sin que ni el Notario ni la Registradora puedan presumir la existencia de simulación frente a lo manifestado por las partes, y sin que se desvirtúe en el propio título; 3.<sup>a</sup> Consecuente con lo anterior, es indiferente, a efectos de practicar el asiento solicitado, y, por tanto, de la calificación registral, las causas tanto de la cesión de crédito reseñada como de la deuda de "Digital Mood, S.L." frente "Buildingcenter, S.A.U.", que afectan a la atribución patrimonial del derecho a la contraprestación y a la correlativa extinción por compensación, pero no a la compraventa como título traslativo; 4.<sup>a</sup> Es en sede de medios de pago donde opera la compensación de créditos, y en la misma basta con justificar la existencia de los créditos recíprocos sin que sea necesario, a efectos de la calificación registral, expresar a su vez la causa de dichas cesiones que, se insiste, sólo tienen relevancia a los efectos de los medios de pago; 5.<sup>a</sup> Y, por tanto, no debe presentarse documento alguno de los solicitados por la Registradora como complementarios (documentos que, por cierto, no son objeto de remisión alguna en la propia escritura, frente a lo que alega la Registradora en su nota) ni variarse la causa del negocio traslativo reflejado en la escritura (la compraventa)».

## IV

Mediante escrito con fecha de 27 de julio de 2012, la Registradora de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este centro directivo (con registro de entrada el día 3 de agosto).

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1.274, 1.276, 1.277 y 1.445 del Código Civil; 18 de la Ley Hipotecaria; 33 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de enero de 1991, 28 de enero y 15 de marzo de 1999, 2 de abril de 2008 y 25 de febrero de 2011.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una escritura de compraventa en la que concurren las circunstancias siguientes: como resulta de los hechos, el pago del precio se realiza con la compensación de los respectivos créditos y deudas que entre el vendedor y comprador existen, créditos que se exponen en la escritura y cuya procedencia se explica por referencia a los documentos de donde resultan, uno de ellos en escritura pública y el otro en documento privado que se ratifica por todos los que lo otorgaron en su día, que son comparecientes en la escritura del expediente.

La Registradora califica en su nota que el contrato realizado es una dación en pago, a diferencia de la compraventa que las partes otorgan y manifiestan se realiza en la escritura, por lo que cuestiona la existencia y licitud de la causa del contrato, como elemento esencial que es del negocio traslativo, y exige que ésta sea expresada en el título inscribible.

2. La causa de los contratos es un elemento esencial de los mismos. Según la doctrina reiterada de este centro directivo («Vistos»), es necesaria la expresión de la causa en los títulos inscribibles, dado que en nuestro Derecho, la causa es determinante no sólo de la validez del negocio jurídico sino también de sus efectos, y debe inexcusablemente constar en el título para posteriormente reflejarse en la inscripción; por lo que no juega la presunción que establece el artículo 1.277 del Código Civil, porque aunque se presumiese su existencia, así como su licitud, del Registro no resultarían los efectos del negocio para determinar de qué forma estaría protegido el titular registral.

Ocurre que en el supuesto de este expediente, hay una causa expresada en la escritura, que es la de la compraventa, que resulta tanto de la parte expositiva («... se halla interesada en la adquisición de la vivienda... se halla conforme en transmitírsela... otorgan la presente escritura de compraventa...») como de la parte dispositiva («... vende y transmite el pleno dominio... quien... compra y adquiere...») y «... el precio global y alzado de esta compraventa es el de...»), así pues están claras las prestaciones, su intercambio y las compensaciones de cada uno de los intervinientes, y su calificación de compraventa por las partes, lo que hace oneroso el contrato y verdadera y lícita su causa. Así pues, de conformidad con el 1.274 del Código Civil resulta identificada la causa en el título.

3. En la escritura objeto del expediente, se califica el negocio de compraventa, por lo que su causa es la de tal contrato, esto es, la que de conformidad con el 1.274 en relación con el 1.445 del Código Civil se desprende: prestación o promesa de cosas o servicios, en un caso entrega de la cosa y en el otro pago del precio. Pero a juicio de la Registradora existe un contrato distinto, que es de dación en pago de deuda, cuya causa tiene otros matices: entrega de una cosa en pago de una obligación preexistente para la satisfacción de la misma. Esto exige que exista de forma previa al acuerdo, una obligación pendiente de ser satisfecha procedente de otra relación jurídica anterior, y la entrega de una cosa o servicio para el pago y satisfacción de la misma.

Ocurre que en el supuesto del expediente, no existe relación alguna previa entre don J. M. I., que entrega la vivienda objeto del contrato, y la entidad «Buildingcenter, S.A.U.» que debe pagar el precio, como no sea la que resulta del acuerdo que ahora se realiza, por lo que no puede ser otro contrato distinto que el de compraventa. Otra cosa es, que como consecuencia de las relaciones entre el comprador y un tercero por otras

convenciones, se hubiesen generado otras obligaciones entre los mismos; y que en virtud de la cesión de su derecho al precio que el vendedor hizo a un tercero, es este último el que procederá al cobro de dicha cantidad en la forma que estime oportuna.

4. Así pues, nos encontramos ante una compraventa en la que los medios de pago del precio son mediante compensación de créditos entre las partes y un tercero, distintos de los habituales que se dan en la compraventa ordinaria. Efectivamente, entra en juego la compensación de créditos, porque existe un recíproco desplazamiento del dinero y ambas deudas se pagan por esa compensación. A estos efectos, concurren en la escritura todas las partes interesadas en esa compensación de créditos para su ratificación.

Respecto a los otros negocios que habían sido realizados por las partes intervinientes en la escritura del expediente, tanto la cesión del derecho al precio hecho en documento privado, como la escritura de transmisión de otros bienes, de la que resulta la deuda del tercero con la compradora, no estamos más que ante los negocios que dan lugar al origen de los medios de pago que se emplean en la compraventa origen del expediente. Afectan a la forma de pago y extinción de los créditos por compensación, pero no al título traslativo ni a la validez de la compraventa, que resultan de la escritura que se somete a calificación. Como no se ha señalado defecto alguno en la nota de calificación, relativo a los medios de pago a efectos de la normativa de blanqueo de capitales, nada hay que resolver sobre ese punto.

5. Por lo que se refiere a los contratos y documentos solicitados por la Registradora como complementarios de la compraventa sujeta a inscripción, al tratarse de una compraventa, y referirse esos documentos a los medios de pago, están suficientemente detallados en los términos de las normas de control para evitar el blanqueo de capitales y se cumple lo dispuesto por el artículo 177 del Reglamento Notarial. Por lo que no es necesario aportar nada más.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la nota de calificación.

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, 17 de octubre de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.