

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13725 *Resolución de 6 de julio de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Madrid, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Guadarrama, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por el notario de Madrid, don Ignacio Maldonado Ramos, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Guadarrama, doña Alicia Solesio Jofre de Villegas, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Madrid, don Ignacio Maldonado Ramos, el día 21 de diciembre de 2010, se formalizó una compraventa de inmueble en la que pactó lo siguiente:

«Segundo. El precio de esta compra-venta es el de trescientos noventa y dos mil euros (€ 392.000), De dicho precio, la cantidad de veinte mil euros (€ 20.000) declara la parte vendedora haberla recibido con anterioridad a este acto mediante transferencia bancaria que no me acreditan a mi el Notario. La parte vendedora otorga a la compradora formal y firme carta de pago de la cantidad reseñada anteriormente. El resto, es decir, trescientos setenta y dos mil euros (€ 372.000), declara la parte vendedora recibirlo en este acto de la compradora mediante un cheque bancario de la entidad “Banco Español de Crédito, Sociedad Anónima”, con cargo a la cuenta (...), del que deduzco una fotocopia idéntica a su original que dejo unida a esta matriz, y por el que le concede completa y firme carta de pago, salvo buen fin.»

Mediante escritura otorgada el 21 de marzo de 2011 se aclaró la anterior escritura manifestando los otorgantes el número de la cuenta con cargo a la cual fue emitido el referido cheque bancario.

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Guadarrama fue objeto de la siguiente calificación de la registradora doña Alicia Solesio Jofre de Villegas:

«...En Guadarrama, a catorce de marzo de dos mil once de dos mil diez, en vista a los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho siguientes

Antecedentes de hecho

I. El pasado día veintiuno de diciembre de dos mil diez se presentó en este Registro –Asiento 1459 del Diario 31– copia electrónica de Escritura de Compraventa autorizada por el Notario de Madrid Don Ignacio Maldonado Ramos, el día veintiuno de diciembre de dos mil diez, con el número tres mil ciento diecinueve de su Protocolo.

II. El día veinticinco de febrero de dos mil once se aporta copia autorizada en soporte papel. Consta autoliquidación del impuesto con fecha veintiuno de Enero de dos mil once.

III. Del total precio, veinte mil euros declara la parte vendedora haberlos recibido con anterioridad al acto del otorgamiento de la Escritura mediante transferencia bancaria sin acreditarlo ante el Notario autorizante.

IV. No consta correctamente consignado el número de la cuenta de cargo del cheque.

Fundamentos de Derecho

I. Esta nota de calificación se extiende por la registradora titular de esta Oficina, competente por razón del territorio donde radica la citada finca, en el ámbito de sus facultades de calificación previstas por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento.

II. En relación con la transferencia de veinte mil euros, no resulta de la Escritura ni la cuenta de cargo ni la cuenta de abono, no pudiendo deducirse estos datos del justificante de la citada transferencia, pues no aparece el mismo unido a la Escritura.

En cuanto a la acreditación de los medios de pago, es necesario, respecto a la transferencia efectuada, que conste tanto el número de cuenta de la parte compradora, como el de la entidad vendedora.

El artículo 177 del Reglamento Notarial señala que «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». Al respecto, pueden verse también los artículos 10 y 21 LH, 24 LN y RDGRN de 2 de junio y 5 de septiembre de 2009.

II. Dado que parte del precio se instrumenta a través de cheque bancario, es necesario que se exprese el código de la cuenta de cargo o, en sustitución de ésta, el hecho de tratarse de cheque bancario librado contra entrega de metálico.

Dado que el cheque bancario se testimonia en la Escritura, queda constancia de las circunstancias exigidas por el artículo 24 de la Ley del Notariado y de la numeración del instrumento, pero no del código de la cuenta de cargo, por lo que ha de expresarse en el cuerpo de la misma el número de la cuenta contra la que los ha librado el Banco o Caja o la circunstancia de haberlo hecho contra entrega de metálico. En el presente título no se incorpora el número de la cuenta de cargo, sino el código que aparece en el propio cheque.

Ello por aplicación los artículos 10, 21 y 254 LH, 24 Ley del Notariado, y 173 Reglamento Notarial y, entre otras, RDGRN de 2 de junio de 2009 y de 5 de septiembre de 2009.

Con arreglo a lo anterior, la registradora que suscribe ha resuelto suspender el despacho del citado documento por el defecto señalado. No se toma anotación de suspensión por no haber sido solicitada...».

III

El notario autorizante interpuso recurso contra dicha calificación el 14 de abril de 2011, en el que alega lo siguiente:

Queda fuera de toda duda la obligatoriedad de constancia de la identificación de los medios de pago en las escrituras públicas referentes a la transmisión del dominio de bienes inmuebles. Según el artículo 24 de la Ley del Notariado, en la redacción dada al mismo por la Ley 36/2006 de 29 de noviembre, de Medidas para la Prevención del Fraude Fiscal, deben incluirse así las circunstancias de 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. También es evidente que la calificación de la registradora puede y debe extenderse a comprobar si efectivamente constan dichos extremos, según resulta de las disposiciones citadas de la Ley Hipotecaria (artículos 10, 24 y 254) y confirma la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado en las Resoluciones invocadas en la nota de calificación. Y es claro que es responsabilidad

del notario autorizante asegurarse de que se cumplen todos los requisitos exigidos para la inscripción de la escritura, y en caso contrario advertir de ello, conforme al artículo 173 del Reglamento Notarial, lo cual incluye, entre otros extremos, la constancia en el texto de la escritura de la identificación de los medios de pago tal y cómo exija la legislación vigente en el momento del otorgamiento.

La cuestión se centra en la forma y efectos de dicha constancia. La misma es de aplicación relativamente reciente, pues nace con la indicada Ley de 29 de noviembre de 2006, denominada «de medidas para la prevención del fraude fiscal», y al efecto reformadora, entre otras, de la Ley del Notariado. Según su exposición de motivos, el objeto de estas medidas es el de conseguir información que permita un mejor seguimiento de las transmisiones y del empleo efectivo que se haga con los bienes inmuebles, para lo cual se arbitra la obligación de hacer constar en todas las escritura públicas el número de identificación fiscal (N. I. F.) de los otorgantes y los medio de pago empleados en los actos y contratos sobre bienes inmuebles, con la sanción de cierre registral en caso contrario.

Se modificó así el contenido del artículo 24 de la Ley del Notariado, añadiendo un párrafo con la siguiente redacción: En las escrituras relativas a actos o contratos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles se identificarán, cuando la contraprestación consistiere en todo o en parte en dinero o signo que lo represente, los medios de pago empleados por las partes. A tal fin, y sin perjuicio de su ulterior desarrollo reglamentario, deberá identificarse si el precio se recibió con anterioridad o en el momento del otorgamiento de la escritura, su cuantía, así como si se efectuó en metálico, cheque, bancario o no, y, en su caso, nominativo o al portador, otro instrumento de giro o bien mediante transferencia bancaria.

Consecuentemente con lo ordenado en dicho precepto, se ha modificado también el contenido del artículo 177 del Reglamento Notarial para aclarar los extremos que deben incluirse en la requerida identificación de los medios de pago. Ahora bien, esta regulación no se ha caracterizado precisamente por su estabilidad, pues ha sido objeto de sucesivas reformas en el breve plazo que lleva en vigor el nuevo régimen, y que hasta la fecha ha culminado en la redacción aprobada por el Real Decreto 1/2010 de 8 de enero [se transcribe].

Esta reforma es posterior a las resoluciones invocadas en su apoyo por la redacción de la nota de calificación, la cual no hace mención expresa de la misma. Sin embargo, es esencial a efectos de comprobar si se han cumplido o no los requisitos al efecto, por lo cual se hace necesario un análisis de sus disposiciones.

A estos efectos hay que señalar que, en lo que aquí interesa, la última modificación ha alterado el contenido de uno de los párrafos del artículo 177 del Reglamento Notarial y ha introducido otro nuevo. El así alterado se encuentra inmediatamente después de la enumeración de los detalles a incluir en la identificación de los medios de pago, y la modificación ha consistido en sustituir la expresión «En el caso de que los comparecientes se negasen a aportar alguno de los datos o documentos citados anteriormente...» por la de «En el caso de que los comparecientes se negasen a identificar los medios de pago empleados...» estableciendo seguidamente la misma consecuencia de deber del notario de advertir a los interesados de la no inscribibilidad de la escritura. Por su parte, el nuevo párrafo introducido ha circunscrito la obligación de identificación de los medios de pago a ciertos elementos (que llama esenciales), señalando a continuación un elenco de los mismos, cuya constancia dispensará de la obligatoriedad de determinación de los códigos de cuentas de cargo y abono en el caso de cheques y transferencias.

En definitiva, en lo que aquí interesa, el nuevo régimen del artículo 177 para los casos de cheques y transferencias queda configurado en dos niveles de exigencia. Uno está contenido en las reglas 2 y 3 de dicho precepto, que imponen, entre otras circunstancias, la obligatoriedad de la constancia de los códigos de las cuentas de cargo y abono. El otro nivel aparece en el párrafo penúltimo del mismo artículo, y dispensa expresamente dichos requisitos si constan las otras menciones allí indicadas. Cuál sea la razón de ésta

diferencia entre ambos niveles es algo que no aparece claramente en el texto de la reforma. El Preámbulo del Real Decreto 1/2010 señala que se ha dictado a los efectos de concretar, en relación con determinados medios de pago, qué datos concretos deberán quedar incorporados en el documento público, ya sea a través de acreditación documental, ya sea vía manifestación ante el notario, constancia que implicará que dicho medio de pago se deba entender suficientemente identificado, permitiendo el acceso al Registro de la Propiedad del instrumento público.

Combinando ésta dicción con el nuevo texto del precepto reglamentario puede entenderse que la no mención de los requisitos exigidos en sus números 2 y 3 (fundamentalmente los códigos de las cuentas de cargo y abono) acarreará en todo caso la obligación de constancia expresa en los índices notariales y comunicación por los órganos superiores del Notariado a la Administración Tributaria, pero si se cumplen al menos los niveles de exigencia prevenidos en el párrafo penúltimo no se impide la inscripción de la escritura, quizá porque no se considera producida una verdadera negativa a la identificación de los medios de pago. Tal interpretación estaría justificada por la sustitución de los términos iniciales del párrafo antecedente, ya reseñada («... identificar... por... aportar...»), y la rúbrica inicial («A los efectos previstos en el párrafo anterior...») con que comienza éste.

Trasladado lo anterior al caso objeto del presente recurso, se observa que se encuentra incorporada a la escritura calificada, una fotocopia (soporte o acreditación documental) del cheque utilizado para medio de pago en cuanto a la suma de 372.000 euros del precio total, de la cual resultan todos los requisitos enumerados en el penúltimo párrafo del artículo 177 del Reglamento Notarial, es decir, el librador («Banco Español de Crédito, S. A.»), el librado (misma entidad), el beneficiario, si es nominativo (A. B. M.), la fecha (16 de diciembre de 2010) y el importe (372.000 euros). En definitiva, se ha cumplido con el nivel de exigencia previsto en dicho párrafo penúltimo y no es necesario indicar el código de la cuenta de cargo para conseguir la inscripción. Procede, pues, reconsiderar al menos el segundo de los defectos de la nota de calificación, y entender que en lo referente a ésta parte del precio en concreto no hay obstáculos para la inscripción de la compraventa.

Y en lo que se refiere al primero de dichos defectos, referente a la parte de 20.000 euros del precio recibidos mediante transferencia, es cierto que no se especifican más datos de la misma y parece que aquí no cabría argumento alguno contra la calificación. Sin embargo, es preciso notar que la redacción del penúltimo párrafo del artículo 177 del Reglamento Notarial en este punto es bastante confusa. Así, para dispensar del requisito de la mención de las cuentas de cargo y abono, «se entenderá suficientemente identificada la transferencia... siempre que conste el ordenante, beneficiario, fecha, importe, entidad emisora y ordenante y receptora o beneficiaria». El empleo del singular en el verbo que precede a la enumeración de las menciones y de una conjunción disyuntiva antes del último sustantivo de la frase que se está analizando permitirían, en un interpretación gramaticalmente estricta, abonar la tesis de que no es necesario que concurren todas las menciones allí enumeradas para dispensar de los requisitos de exigencia del que hemos llamado primer nivel, y que bastaría sólo con indicar alguna o algunas de dichas circunstancias. En el caso en cuestión, consta por manifestación el importe transferido (20.000 euros), la persona que lo recibe (el vendedor, que así lo manifiesta) y quién la ha ordenado (la parte compradora, a quién se concede carta de pago por dicha cantidad), con lo cual se podría entender también cumplida la identificación del medio de pago a efectos del nivel de exigencia del penúltimo párrafo del artículo 177 del Reglamento Notarial.

Podría alegarse que esta interpretación aparece forzada, pero no lo es menos que se apoya en una estricta interpretación gramatical y que la enumeración empleada por el Reglamento es de por sí confusa y desordenada. En definitiva, resultaría sumamente difícil en la práctica indicar todas y cada una de las menciones enumeradas en el precepto estudiado.

Por otra parte, no dejaría de ser sorprendente que por no entenderse acreditada tan sólo una mínima parte del precio (poco más del 5% del total) se cierre el Registro a la transacción, máxime cuando de haberse optado por manifestar recibida dicha parte en metálico no hubiera sido preciso cumplir más requisitos.

Y en definitiva, los objetivos de colaboración con las medidas de prevención del fraude fiscal han quedado satisfechos con la constancia de los números de identificación fiscal de los otorgantes y de la referencia catastral de la finca transmitida, datos que permiten a la Administración Tributaria el completo seguimiento de la operación, en unión a los elementos aportados respecto del precio (importe transferido e importe representado mediante cheque y menciones esenciales de los mismos).

IV

Mediante escrito de 19 de abril de 2011, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe pone de relieve que en virtud de la subsanación de los dos defectos alegados en la nota de calificación se procedió a la práctica de la correspondiente inscripción el 14 de abril de 2011.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 103 de la Constitución; 1156 y 1170 del Código Civil; 1, 10, 18, 21, 22, 254, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 1, 17, 17 bis, 23, 24 y 47 de la Ley del Notariado; sexto y séptimo de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de Medidas para la Prevención del Fraude Fiscal; artículos 143, 145, y 177 del Reglamento Notarial; 51.7.º del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de noviembre de 1986, 2 de noviembre de 1992, 12 de junio de 1993, 5 de octubre de 1994, 27 de septiembre de 1999, 12 de septiembre y 2 de diciembre de 2000, 27 de mayo de 2003 y las citadas en su «Vistos», 23 y 26 de septiembre de 2005, 14, 20 y 28 de febrero y 18 de mayo de 2007, 26 de mayo de 2008, 2 de junio, 6, 7, 8 y 9 de julio y 5 de septiembre de 2009, 5 de marzo y 2 de junio de 2010, y 5 de mayo y 2 de julio de 2011.

1. En el supuesto del presente recurso son relevantes las siguientes circunstancias:

a) El 21 de diciembre de 2010 se compró determinada finca urbana mediante escritura en la que se expresó que el precio de la compra –trescientos noventa y dos mil euros– se paga de la siguiente forma: «...la cantidad de veinte mil euros (€ 20.000) declara la parte vendedora haberla recibido con anterioridad a este acto mediante transferencia bancaria que no me acreditan a mí el Notario... El resto, es decir, trescientos setenta y dos mil euros (€ 372.000), declara la parte vendedora recibirlo en este acto de la compradora mediante un cheque bancario de la entidad «Banco Español de Crédito, Sociedad Anónima», con cargo a la cuenta 0030 1029 49 0000046250, del que deduzco una fotocopia idéntica a su original que dejo unida a esta matriz...».

b) La registradora de la Propiedad suspende la inscripción alegando que «...en relación con la transferencia de veinte mil euros, no resulta de la escritura ni la cuenta de cargo ni la cuenta de abono, no pudiendo deducirse estos datos del justificante de la citada transferencia, pues no aparece el mismo unido a la escritura»; y que «...Dado que parte del precio se instrumenta a través de cheque bancario, es necesario que se exprese el código de la cuenta de cargo o, en sustitución de ésta, el hecho de tratarse de cheque bancario librado contra entrega de metálico...».

2. La cuestión relativa a la constancia de los medios de pago en escritura pública no es algo esencialmente novedoso en nuestro ordenamiento (baste recordar la normativa que tradicionalmente lo ha exigido en materia de inversiones extranjeras y control de cambios), si bien la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de Medidas para la Prevención del

Fraude Fiscal, por la que se procede a modificar los artículos 17, 23 y 24 de la Ley del Notariado y 21 y 254 de la Ley Hipotecaria, incorpora elementos muy distintos e impone nuevas obligaciones que permiten conocer cuál ha sido la voluntad del legislador.

El artículo 10 de la Ley Hipotecaria, que no ha sido modificado, establece que «en la inscripción de contratos en los que haya mediado precio o entrega en metálico, se hará constar el que resulte del título, así como la forma en que se hubiere hecho o convenido el pago».

Por su parte, el artículo 177 del Reglamento Notarial en su versión previa a la reforma producida por el Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, exigía que en las escrituras públicas se hiciera constar «el precio o valor de los derechos», debiéndose determinar el mismo con «arreglo al sistema monetario oficial de España, pudiendo también expresarse las cantidades en moneda o valores extranjeros, pero reduciéndolos simultáneamente a moneda española».

De la normativa anterior se deducía claramente que no existía obligación legal alguna de hacer constar los medios de pago –entendiendo por tales los concretos cauces o vías empleados o previstos para satisfacer el precio o contraprestación–, sino tan sólo el montante del precio y forma del pago. La simple comparación entre el artículo 10 de la Ley Hipotecaria y el vigente artículo 24 de la Ley del Notariado demuestra –si no se quiere concluir en una interpretación absurda en el sentido de que el legislador no ha aportado nada novedoso– que de aquel precepto de la Ley Hipotecaria no se derivaba obligación de concreción de medios de pago y fechas del mismo respecto de aquellas escrituras que tenían por objeto transmisiones inmobiliarias o constituciones de derechos reales sobre bienes inmuebles, ya que no debe confundirse forma de pago (artículo 10 de la Ley Hipotecaria) con identificación de medios de pago (artículos 24 de la Ley del Notariado y 21 y 254 de la Ley Hipotecaria).

Dicho marco normativo ha sido objeto de una importante revisión a raíz de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, que introduce reformas en la legislación hipotecaria y notarial con el objetivo fundamental de que la respectiva actuación de los notarios y registradores contribuya activamente en la prevención del fraude fiscal. Como pone de manifiesto la Exposición de Motivos de dicha Ley, que constituye un elemento relevante para conocer cuál ha sido la voluntad del legislador, el fraude fiscal es un fenómeno del que derivan graves consecuencias para la sociedad en su conjunto, por lo que frente a los comportamientos defraudatorios, la actuación de los poderes públicos debe encaminarse no sólo a la detección y regularización de los incumplimientos tributarios, sino también a evitar que esos comportamientos se produzcan. En este sentido la citada Exposición de Motivos destaca que el «fortalecimiento del control y la prevención del fraude fiscal es un compromiso del Gobierno» y que, atendiendo a las líneas estratégicas de la lucha contra el fraude se incluyen «un conjunto de medidas tendentes a potenciar las facultades de actuación de los órganos de control, con remoción de los obstáculos procedimentales que pudieran perjudicar la eficacia de la respuesta al fenómeno del fraude». En este contexto general, una de las finalidades de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, según su Exposición de Motivos, es la prevención del fraude fiscal en el sector inmobiliario, en el que las novedades que introduce 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. Para ello se establece 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 y contratos sobre bienes inmuebles. La efectividad de estas prescripciones queda garantizada al fijarse como requisito necesario para la inscripción en el Registro de la Propiedad de tales escrituras. Esta figura del cierre registral ante incumplimientos de obligaciones de origen fiscal no constituye en ningún caso una novedad en nuestro ordenamiento. Debemos recordar, en efecto, que la normativa vigente ya prevé la figura del cierre registral en relación, por ejemplo, con las declaraciones del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones».

3. Para conseguir tales objetivos la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, modificó, entre otros y en relación con la materia específica que es objeto del presente recurso, el artículo 24 de la Ley del Notariado así como los artículos 21 y 254 de la Ley Hipotecaria.

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

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

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

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

4. En desarrollo del artículo 24 de la Ley del Notariado, el artículo 177 del Reglamento Notarial, con el precedente de la Instrucción de este Centro Directivo de 28 de noviembre de 2006, ha sido objeto de diversas modificaciones por los Reales Decretos 45/2007 de 19 de enero, 1804/2008 de 3 de noviembre y, finalmente, 1/2010, de 8 de enero, éste último vigente en el momento de la autorización de la escritura pública cuya calificación es objeto del presente recurso.

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

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

contraprestación consista en todo o en parte en dinero o signo que lo represente. Concurriendo estos tres requisitos, el régimen de la obligación de identificación de los medios de pago se puede sistematizar en los siguientes términos:

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

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

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

De todas estas manifestaciones quedará constancia en la escritura.

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

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

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

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

5. Consecuentemente con lo expuesto, no toda omisión de los elementos de identificación de los medios de pago que, según el artículo 177 del Reglamento Notarial deba constar en la escritura pública, produce el cierre registral (cfr. los párrafos cuarto y quinto de dicho precepto reglamentario), y ello sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden que pueden derivar del incumplimiento de la obligación de expresar los restantes elementos identificadores a que se refiere el mismo precepto.

6. En la escritura cuya calificación ha sido impugnada mediante el presente recurso los otorgantes expresan que determinada cantidad se ha pagado mediante cheque bancario, cuya fotocopia se incorpora a la matriz, en la cual constan los datos de librador y librado, beneficiario, el carácter nominativo del efecto, la fecha y su importe, de modo que se cumple lo establecido en el párrafo quinto del artículo 177 del Reglamento Notarial. Por ello, la exigencia de la registradora sobre la necesidad de expresar el código de la cuenta de cargo es infundada, pues este extremo no figura entre aquellos cuya omisión genera el cierre del Registro toda vez que la referencia que el párrafo quinto del citado

artículo reglamentario hace al cheque debe entenderse extensiva también al cheque bancario al no distinguir entre uno y otro, a diferencia de lo que dispone el número 2 del párrafo segundo del mismo precepto reglamentario.

No puede llegarse a la misma conclusión respecto de la cantidad pagada mediante transferencia bancaria, toda vez que en la escritura se limitan los otorgantes a expresar únicamente su importe, de modo que se omiten los demás datos cuya constancia en dicho título ha de ser objeto de calificación registral: bien la cuenta de cargo y de abono (único extremo al que se refiere la registradora en su calificación) o bien los demás datos cuya constancia impone el mencionado precepto reglamentario («...el ordenante, beneficiario, fecha, importe, entidad emisora y ordenante y receptora o beneficiaria»).

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto, en cuanto al segundo de los defectos expresados en la calificación recurrida, y confirmar el primero de los defectos impugnados, únicamente en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de Derecho.

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, 6 de julio de 2011.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.