

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**20348** *Resolución de 23 de noviembre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 29, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Luis Núñez Boluda, notario de Madrid, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 29, don Javier Stampa Piñeiro, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 14 de mayo de 2021 por el notario de Madrid don Luis Núñez Boluda, se otorgó una escritura de compraventa en la que se expresaban los medios de pago del precio y, respecto de cierta cantidad del total precio, se hacía constar por el notario que «la ha abonado la parte compradora a la vendedora, en el día de hoy, antes de este acto, mediante tres transferencias bancarias, según manifiesta, sin justificar documentalmente, de lo que advierto».

Interesa a los efectos de este expediente que se presentó copia electrónica el mismo día del otorgamiento, esto es el 14 de mayo de 2021. Posteriormente, el día 29 de julio de 2021, se aportaba otra copia en formato de papel en la que se incluía una diligencia del mismo día del otorgamiento con el texto siguiente: «La extiendo yo, Luis Núñez Boluda, como notario autorizante de la presente escritura, al objeto de hacer constar que el mismo día de su autorización, por parte interesada, se me entrega y dejó unidos a la presente, los justificantes de las tres transferencias a las que se hace referencia en la cláusula del precio de la escritura precedente (...)».

II

Presentada el día 29 de julio de 2021 la referida escritura en formato de papel en el Registro de la Propiedad de Madrid número 29, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Copia autorizada electrónica de escritura de compraventa autorizada el 14/05/2021 por el Notario de Madrid Don Luis Núñez Boluda, número de protocolo 545/2021.

Dicho documento causó el día 14/05/2021 el asiento de presentación número 200 del diario 119. Aportada copia autorizada en formato papel con fecha 29/07/2021.

El registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento suspende la inscripción del mismo por los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: Difiere la copia autorizada electrónica con la copia en papel aportada, sin que de esta última resulte rectificación alguna. Fundamentos de Derecho: Resolución de 7 de enero de 2020 de la D.G.R.N.

Contra esta calificación registral negativa puede: (...)

Madrid, once de agosto de dos mil veintiuno. El Registrador».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don Luis Núñez Boluda, notario de Madrid, interpuso recurso el día 9 de septiembre de 2021 en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«Hechos:

1. El día 14 de mayo de 2021 se formaliza una escritura de compraventa y el mismo día, en cumplimiento de la normativa, que va buscando el envío «en tiempo real» se envía la copia telemática al Registro de la Propiedad. En dicha escritura consta que «tres transferencias del pago del precio, manifiesta la parte compradora que se han hecho, pero no se justifican en ese acto». El motivo es claro, en el momento de la firma, la parte compradora inicia la transferencia, vía Banco de España, pero no se produce de una manera automática, sino que conlleva un cierto tiempo. Por eso, como Notario, no doy fe de su existencia, porque aún no se ha justificado con el certificado de la recepción del dinero por la parte vendedora, y cuando se justifica, que normalmente suele ser el mismo día, pero horas después, se hace una diligencia diciendo que se incorporan las copias de las tres transferencias.

Pero como hemos dicho, se busca el envío “en tiempo real” para evitar riesgos, y nada más firmar la escritura se envía al Registro, y en ese momento no existe ni la diligencia de incorporación de las transferencias, ni la copia de las mismas.

2. El Registrador inscribió [sic] la escritura de compraventa en base a la copia telemática que fue enviada, pero cuando se aportó la copia en papel, la denegó con la escueta calificación de “difiere la copia autorizada electrónica con la copia en papel aportada, sin que en ésta última resulte rectificación alguna”.

Lo primero que hay que resaltar es que sería deseable que el registrador dijera en qué difiere, porque es como si con otro defecto dijese “no se inscribe porque va en contra de la Ley”; pues igual que se debe de especificar en qué va en contra de la ley, lo lógico es decir en qué difieren ambas copias.

Lo segundo es dejar claro que las copias son correctas, ya que se han emitido en tiempos diferentes. Imaginemos que después de firmar una escritura, y emitirse una primera copia, viniese al despacho a ratificarla algún representado sin poderes; evidentemente se puede hacer una diligencia en la matriz con esa ratificación y si se emite una nueva copia, posterior a la ya emitida, figuraría esa ratificación, que no figura en la primera copia. Lo ilegal sería no unir esa diligencia posterior, de la que ya se desprende que fue hecha después de la emisión de la primera copia.

Y aquí ocurre lo mismo. Queremos la rapidez en el envío de las copias electrónicas, y así lo hacemos; luego se hace en la matriz una diligencia que consta después de la firma y del envío de la copia electrónica; a continuación, sacamos la copia en papel, con todo lo que en ese momento forma parte del contenido de la matriz. Y ahora se nos dice que toda esa diligencia no es correcta porque habría que añadir en la copia en papel una frase que dijera que ésta difiere de la copia electrónica porque incluye actos posteriores, que se desprenden de la propia escritura.

Y no podemos por menos de señalar que estamos enviando constantemente copias telemáticas al Registro y posteriormente las gestorías se las llevan en papel y este defecto no es usual.

Y lo tercero, que el único argumento que se aduce es la resolución de 7 de enero de 2020; en dicha resolución se dice que se han emitido dos copias de una escritura de una cancelación de hipoteca, y en la segunda se varían las cifras consecuencia de una ampliación de la hipoteca, no mencionadas en la primera copia. Obviamente nada tiene que ver con el caso, porque en la Resolución son dos copias que difieren entre sí, mientras que, en nuestro caso, son dos copias sucesivas, que coinciden entre sí, con la diferencia de que la segunda de ellas, que se emite con posterioridad a la primera de ellas, contiene una diligencia donde dice que después de la firma se han justificado las

transferencias bancarias, que se aportan. En nada difiere de la primera copia, salvo en la constancia de los hechos acaecidos posteriormente.

Si se me hubiera ocurrido poner una diligencia diciendo que la copia electrónica ya se había inscrito ¿al recibir la copia en papel con esa diligencia se habría devuelto la copia alegando que esa diligencia no figuraba en la copia telemática? De hecho, en la matriz figura ahora una diligencia con la calificación negativa de la copia. Si emito una nueva y tercera copia con esa diligencia ¿tampoco se inscribirá porque lógicamente no figuraba en la copia electrónica ya inscrita que se había calificado negativamente la presentación de la copia en papel?

En resumen, el registrador está llevando a unos extremos absurdos la calificación. No hay duda que la escritura es la misma y no hay cambios en su contenido.

Fundamentos de Derecho:

La calificación registral se fundamenta en que dos copias difieren entre sí, porque la segunda de ellas, emitida posteriormente a la primera, contiene y describe los hechos acaecidos con posterioridad a la emisión de la primera copia y antes de la emisión de la segunda copia, sin alteración del contenido de la escritura».

#### IV

Mediante escrito, de fecha 23 de septiembre de 2021, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria; 112 de Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 98 a 100 del Reglamento Hipotecario; 153 del Reglamento Notarial, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de julio de 2005, 6 de abril de 2006, 13 de junio de 2012, 21 de marzo de 2015, 5 de septiembre de 2017, 16 de julio de 2018 y 7 de enero de 2020.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa en la que concurren las circunstancias y hechos siguientes:

– El día 14 de mayo de 2021 se otorga escritura de compraventa en la que se expresan los medios de pago del precio; y respecto de cierta cantidad de éste se hace constar por el notario que «la ha abonado la parte compradora a la vendedora, en el día de hoy, antes de este acto, mediante tres transferencias bancarias, según manifiesta, sin justificar documentalmente, de lo que advierto».

– Se presenta copia electrónica el mismo día del otorgamiento, esto es el 14 de mayo de 2021.

– El mismo día del otorgamiento, pero con posterioridad a la presentación telemática, se incluye una diligencia en la que se incorporan los documentos acreditativos de tres de las transferencias realizadas vía Banco de España como medios de pago.

– El 29 de julio de 2021, se aporta otra copia en formato de papel en la que se incluye la citada diligencia.

El registrador señala como defecto que difiere la copia autorizada electrónica con la copia en papel aportada, sin que de esta última resulte rectificación alguna.

El notario recurrente alega lo siguiente: que debido al espacio temporal que media entre la emisión de las dos copias –electrónica y en papel– existe una diligencia más en la segunda que en la primera, dado que fue extendida con posterioridad a la remisión de la primera copia electrónica; que no se ha señalado por el registrador en qué difiere una copia de la otra y en qué resulta contraria a la ley esa diferencia; que las copias son

correctas, ya que se han emitido en tiempos diferentes y se ha recogido una diligencia extendida en el ínterin; que no cabe incorporar a una copia emitida una diligencia posterior a la emisión sino mediante otra copia de la misma con su fecha de emisión; que, en definitiva, la calificación registral se fundamenta en que dos copias difieren entre sí, porque la segunda de ellas, emitida posteriormente a la primera, contiene y describe los hechos acaecidos con posterioridad a la emisión de la primera copia y antes de la emisión de la segunda copia, sin alteración del contenido de la escritura.

2. Motiva el registrador su calificación en la Resolución de este Centro Directivo de 7 de enero de 2020. Pero, como bien alega el recurrente, el supuesto recogido en aquella es diametralmente distinto del concreto de este expediente. En el supuesto recogido por la citada Resolución la diferencia era sobre el contenido de la escritura: se modificaba la responsabilidad hipotecaria debida a una ampliación del préstamo no recogida en la primera copia; la copia electrónica no era coincidente con la matriz en el momento mismo de la expedición debido a una rectificación de un supuesto error cometido en la matriz o en la expedición de copia; las cuestiones que se plantearon fueron, en primer lugar, la relativa a calificación registral de la existencia de diferencias relevantes entre dos copias autorizadas que decían ser completas y exactas de una misma matriz; y la segunda, de carácter más específico, si la calificación registral podía tomar en consideración la existencia de tales diferencias cuando las dos copias autorizadas con contenido diferente habían sido presentadas simultáneamente bajo asientos de presentación distintos, estando ya caducado el asiento de presentación de la primera copia.

Ahora, en el concreto supuesto de este expediente, no hay modificación alguna del contenido de la escritura salvo que, por el espacio de tiempo y la agilidad del tráfico y seguridad jurídica, se ha hecho presentación en el Registro de copia electrónica expedida instantes después del otorgamiento y antes de la extensión de la diligencia de incorporación de los testimonios de las transferencias ordenadas vía Banco de España; siendo que la emitida en formato de papel, al haber sido expedida tras la diligencia de incorporación de los medios de pago, es comprensiva de la citada diligencia. Es habitual, especialmente tras los meses transcurridos bajo la pandemia, que los medios de pago empleados sean, cuando interviene una entidad financiera en la financiación de la compraventa, la transferencia hecha por la entidad a través del sistema denominado OMF (Órdenes de Movimientos de Fondos) o transferencias urgente, vía Banco de España, lo que propicia que, debido al mecanismo del mismo, a veces, transcurra cierto tiempo entre la orden de transferencia y su realización efectiva, de modo que la acreditación de la misma tarde algunos minutos y a veces horas. Pero lo cierto es que el contenido del negocio en una y otra es idéntico en ambas copias –electrónica y en formato de papel– respecto a la matriz del protocolo, que no ha sido modificada por subsanación alguna.

Pero es que, además, también a diferencia del supuesto de la Resolución de 7 de enero de 2020, en la que se habían causado dos asientos de presentación, ahora en el concreto supuesto, las copias han sido presentadas bajo un mismo asiento de presentación –asiento 200 del Diario 119 según consta en la nota de calificación– por lo que no ha lugar a entrar en la cuestión específica de si la calificación registral podía tomar en consideración la existencia de tales diferencias. En consecuencia, los supuestos son diametralmente distintos.

3. En el concreto supuesto, la cuestión se resuelve con un análisis del tracto temporal de las actuaciones, que aclaran cualquier duda: en el mismo momento del otorgamiento, para propiciar la presentación del documento de financiación que sigue a la compraventa, se presenta copia electrónica; una vez acreditados los medios de pago, se extiende diligencia en la que se incorporan los documentos acreditativos de tres de las transferencias hechas por el citado sistema OMF vía Banco de España; posteriormente se expide copia en formato de papel, en la que, al haberse extendido la diligencia, se incorpora testimonio de la misma; el 29 de julio de 2021, se presenta la copia en formato de papel, en la que se incluye la citada diligencia. Todo ello bajo el

mismo asiento de presentación número 200. El registrador califica a la vista de todo. De este modo no hay lugar a dudas respecto al contenido del documento, en el cual no ha habido rectificación alguna que haya que justificar, por lo que debe ser revocada la calificación.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la 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, 23 de noviembre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.