

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4947 *Resolución de 13 de febrero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 22, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de un contrato privado de compraventa y adición de herencia.*

En el recurso interpuesto por doña M. C. B. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Barcelona número 22, doña Mónica Aurelia Santos Lloro, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de un contrato privado de compraventa y adición de herencia.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 18 de julio de 2023, por el notario de Barcelona, don Jesús Javier Benavides Lima, con el número 12.089 de protocolo, se otorgaba por don J. M. C., como heredero de don J. V. A., y por doña M. C. B., como heredera de don F. C. F., elevación a público de un contrato de compraventa de fecha 11 de junio de 2009 -constaba como fecha «onze de dos mil nou» [once de 2009]- suscrito por don J. V. A. como vendedor y por don F. C. F. como comprador, de una finca urbana, por el precio de 115.000 euros. Serían pagados de la forma siguiente: 55.000 euros que don J. V. A. reconocía que debía a don F. C. F., «deuda que procede de una ayuda económica mensual realizada por F. C. F. a J. V. A. durante los anteriores siete años y medio, debido a su relación de confianza y amistad (...)»; 60.000 euros serían entregados en 109 pagos mensuales en efectivo, de 550 euros cada uno de ellos, comenzando el día 1 de julio de 2009 y hasta el día 1 de junio de 2018; se referenciaba una cuenta corriente para que el comprador exigiese, si lo estimaba oportuno, que se le hiciera el ingreso. En este contrato, el vendedor se reservaba un derecho de habitación durante su vida.

En el citado contrato de compraventa, en la escritura de elevación a público y en el Registro constaba que la citada finca estaba sometida a una sustitución fideicomisaria de residuo impuesta a don J. V. A. en virtud de su sucesión al testador don P. V. E. en virtud de su testamento otorgado el día 4 de enero de 2002 ante el notario de Barcelona, don José María Vals i Xufré, y adjudicada la herencia en virtud de escritura de adición, manifestación y aceptación de herencia otorgada en Barcelona, el día 12 de mayo de 2006 ante el mismo notario don Joan Rúbies Mallol, por la cual: «(...) Institueix hereu universal de tots els seus béns presents i futurs al seu nebot J. V. A. (...) L'anomenat hereu podrà disposar lliurement per actes intervius dels bens de l'herència, però aquells béns dels que no hagués disposat en vida faran trànsit, en concepte de fideicomís de residuo, a favor de la residència de disminuïts anomenada (...) de Barcelona» [instituye heredero universal de todos sus bienes presentes y futuros a su sobrino J. V. A. (...) el nombrado heredero podrá disponer libremente por actos inter vivos de los bienes de la herencia, pero aquellos bienes de los que no haya dispuesto en vida, pasarán en concepto de fideicomiso de residuo a favor de la residencia de disminuïds llamada (...) de Barcelona].

Don J. V. A. falleció el día 15 de enero de 2023, habiendo otorgado testamento el día 29 de diciembre de 2021 ante el notario de Barcelona, don Juan Rúbies Mallol, en el que instituía heredero a don J. M. C., sustituido por sus descendientes y, en su defecto,

por doña M. C. B.; mediante escritura otorgada el día 18 de julio de 2023 ante el notario de Barcelona, don Jesús Javier Benavides Lima, se aceptaba por don J. M. C. la herencia citada de don J. V. A.

Mediante escritura otorgada el día 15 de julio de 2020 ante el notario de Barcelona, don Juan Rúbes Mallol, por doña M. C. B., se adjudicó la herencia causada por don F. C. F., fallecido el día 5 de abril de 2020, y don J. M. C. renunciaba a un prelegado que se le hizo en la citada herencia. En esta escritura no se mencionaba la citada finca adquirida en documento privado.

Ahora, en la citada escritura de fecha 18 de julio de 2023, número siguiente de protocolo a la de herencia de don J. V. A., se otorgaba por don J. M. C., como heredero de don J. V. A., y por doña M. C. B., como heredera de don F. C. F., elevación a público del contrato de compraventa y se adicionaba la finca comprada a la herencia de don F. C. F., adjudicada en escritura de fecha 15 de julio de 2020, y doña M. C. B. se adjudicaba para sí la plena propiedad de esta finca. Se pacta que el Impuesto sobre Bienes Inmuebles correspondiente al año 2023 sería satisfecho «prorrata temporis en función del tiempo efectivo de propiedad de cada parte», y se declaraba por la parte vendedora que estaba al corriente del pago de dicho Impuesto.

II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 22, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado negativamente el precedente documento en el sentido de no practicar la inscripción del mismo, sobre la base de los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

Hechos:

I. A las once horas con cuarenta y cuatro minutos y catorce segundos del día dieciocho de julio de dos mil veintitrés, y con el número de asiento 202 del Diario 86, fue presentada telemáticamente en este Registro de la Propiedad, copia electrónica de escritura de elevación a público de contrato privado de compraventa y adición de herencia otorgada el día dieciocho de julio de dos mil veintitrés, por don Jesús Benavides Lima, Notario de Barcelona, número de protocolo 12089. Dicho Asiento 202 del Diario 86 es del tenor siguiente: "Presentación telemática. J. B. L. presenta a las 11:44:14 horas, escritura de elevación a público de contrato privado de compraventa y adición de herencia autorizada con el número 12089 de protocolo, por el Notario de Barcelona, Jesús Benavides Lima, el día 18/07/2023, en la que se otorga lo siguiente: M. C. B. eleva a público el contrato de compraventa en el que se omitió, por error, la adjudicación a su favor del bien que se dirá, y adiciona a los bienes de la herencia de S. J. V. A., consistentes en la entidad número (...), vivienda piso (...) finca 40101 (CRU 08073000423157), folio 22, Tomo 2877, Libro 863".

Por medio de la Plataforma Presentación Telemática fueron aportados documentos electrónicos de la Oficina Virtual de la Agencia Tributaria de Catalunya que acreditan la liquidación del Impuesto de TP/AJD correspondiente.

II. En la relacionada escritura, objeto de la presente nota de calificación, se procede a elevar a público un contrato privado de compraventa, de fecha 11 de junio de 2009, de la finca registral 40101 (CRU 08073000423157), otorgado por el vendedor don S. J. V. A. y por el comprador don F. C. F.; si bien ambos otorgantes del contrato privado han fallecido previamente a la elevación a público, los días 15 de julio de 2023 y 5 de abril de 2020, respectivamente, elevando a público el contrato sus herederos, los señores comparecientes don J. M. C. y doña M. C. B.

El pleno dominio de la relacionada finca registral 40101 (CRU 08073000423157) se halla inscrita a favor del citado don S. o J. V. A., a título de herencia testada y adjudicación con sujeción a sustitución fideicomisaria de residuo, en virtud de escritura

de adición de herencia, manifestación y aceptación de herencia otorgada en Barcelona, el día doce de mayo de dos mil seis, ante su Notario don Joan Rúbies Mallol, protocolo 2686, y de testamento otorgado por el causante don P. o P. V. E., ante el Notario de Barcelona, don Josep María Valls i Xufre, el día cuatro de enero de dos mil dos, protocolo 34, que motivó la inscripción 1.^a, de fecha catorce de junio de dos mil seis, obrante al folio 22 del Tomo 2877, Libro 863.

La relacionada sustitución fideicomisaria de residuo impuesta a don S. o J. V. E. por el testador don P. o P. V. E., es del tenor siguiente: "...Institueix hereu universal de tots els seus béns presents i futurs al seu nebot J. V. A.... L'anomenat hereu podrà disposar lliurement per actes intervius dels bens de l'herència, però aquells béns dels que no hagués disposat en vida faran trànsit, en concepte de fideicomís de residuo, a favor de la residència de disminuïts anomenada '(...) de Barcelona'".

De conformidad con los hechos expuestos en el presente apartado II de este epígrafe de hechos, no es posible practicar la inscripción de la finca a favor del comprador don F. C. F. como consecuencia de la elevación a público del referido contrato privado, al carecer el mismo de fecha fehaciente conforme al artículo 1227 del Código Civil y no intervenir la Residencia "(...)" de Barcelona en el acto del otorgamiento de la escritura de elevación a público.

III. En cuanto a la sucesión del causante don S. o J. V. A., y la condición de heredero del compareciente don J. M. C., es requisito necesario, tal y como se indica en la escritura calificada que se acompañe la documentación siguiente:

- Copia auténtica de escritura de aceptación de herencia autorizada por el Notario de Barcelona, don Jesús Benavides Lima, el día 18 de julio de 2023, número 12088 de protocolo.

IV. En cuanto a la sucesión del causante don F. C. F., y la condición de heredera de la compareciente doña M. C. B., es requisito necesario, tal y como se indica en la escritura calificada que se acompañe la documentación siguiente:

- Certificado auténtico de defunción expedido por el Registro Civil correspondiente.
- Certificado auténtico del Registro General de Actos de Última Voluntad.
- Copia auténtica del título de la sucesión, bien sea testamento, contrato sucesorio, declaración judicial de herederos abintestato o el acta de notoriedad a que se refiere el artículo 979 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.
- Copia auténtica de escritura de aceptación de herencia autorizada por el Notario de Barcelona, don Joan Rúbies Mallol, el día 15 de julio de 2020, número 1890 de protocolo.

V. En dicha escritura de elevación a público de contrato privado de compraventa y adición de herencia objeto de la presente nota de calificación, los comparecientes manifiestan que el citado don F. C. F. adeudaba a don S. V. A., la suma de cincuenta y cinco mil euros, en virtud de una ayuda económica mensual realizada por dicho don F. C. F. al nombrado don S. V. A., durante los últimos siete años y medio anteriores a la fecha del contrato privado.

Deberá de acreditarse el medio de pago empleado (en metálico, cheque bancario nominativo o al portador, cheque nominativo o al portador, otro instrumento de giro, transferencia bancaria, ingreso...) para la entrega de la citada cantidad de cincuenta y cinco mil euros correspondientes al indicado reconocimiento de deuda.

VI. Así mismo, con relación al defecto indicado en el apartado IV anterior, también es requisito acreditar el medio de pago empleado (en metálico, cheque bancario nominativo o al portador, cheque nominativo o al portador, otro instrumento de giro, transferencia bancaria, ingreso...) para la entrega de la cantidad restante del precio pactado de ciento quince mil euros, es decir, la cantidad de sesenta mil euros.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho:

I. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria establece que “los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”.

Por otra parte y con relación a la calificación el artículo 98 del Reglamento Hipotecario indica que “el Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos. Del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”.

II. El artículo 1227 del Código Civil efectivamente determina la fehaciencia de la fecha de los documentos privados, en los supuestos que se contemplan en dicho precepto, diciendo que “la fecha de un documento privado no se contará respecto de terceros sino desde el día en que hubiese sido incorporado o inscrito en un registro público, desde la muerte de cualquiera de los que lo firmaron, o desde el día en que se entregase a un funcionario público por razón de su oficio”; pero la concurrencia de dichos supuestos no atribuye a los documentos privados ninguna presunción de autoría, ni de capacidad, ni de validez de los mismos, requisitos que pueden ser obviados cuando los únicos interesados son los mismos firmantes de su elevación a público o de sus herederos, en cuanto ellos sean los únicos y exclusivos interesados.

Sin embargo, existiendo terceros interesados, como ocurre en el presente supuesto, en el que existe una sustitución fideicomisaria de residuo a favor de la Residencia “(...)” de Barcelona, que puede resultar perjudicada por la existencia y validez del documento privado, será preciso que dicho interesado admita su autoría y validez o, en su defecto, se inste el correspondiente proceso judicial con demanda al interesado, como posible perjudicado, en el que quede indubitadamente reconocida la autoría, capacidad y validez del contrato privadamente documentado.

Capítulo VI del Libro IV del Código Civil de Cataluña; 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) de 18 de enero de 2010, 19 de octubre de 2015 y 19 de abril y 20 de julio de 2017 y 20 de diciembre de 2019.

III. El párrafo primero del artículo 14 de la Ley Hipotecaria establece, con carácter imperativo, que “el título de la sucesión, a los efectos del Registro, es el testamento, el contrato sucesorio, la declaración judicial de herederos abintestato o el acta de notoriedad a que se refiere el artículo 979 de la Ley de Enjuiciamiento Civil”.

Por su parte el artículo 80 del Reglamento Hipotecario establece que: “Para obtener la inscripción de adjudicación de bienes hereditarios o cuotas indivisas de los mismos se deberán presentar, según los casos: a) Escritura de partición; escritura o, en su caso, acta de protocolización de operaciones particionales formalizadas con arreglo a las Leyes; o resolución judicial firme en la que se determinen las adjudicaciones a cada interesado, cuando fuesen varios los herederos. b) Escritura de manifestación de herencia, cuando en caso de heredero único sea necesario con arreglo al artículo anterior. c) Escritura pública, a la cual hayan prestado su consentimiento todos los interesados, si se adjudicare solamente una parte del caudal y éste fuera de su libre disposición”.

Teniendo en cuenta los artículos citados no basta con que en la escritura se contenga un testimonio parcial en relación del testamento, sino que es preciso que aporte copia autorizada del documento sucesorio íntegro pues, este título junto con la escritura de partición, constituyen el título formal complejo que deben ser presentados para lograr la inscripción de la adquisición hereditaria. Como fundamentos de derecho a

las anteriores argumentaciones cabe señalar además de los preceptos indicados, la doctrina contenida en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de junio de 2012. El artículo 78 del Reglamento Hipotecario establece que se considerará defecto que impida la inscripción el no presentar los correspondientes certificados de defunción y de últimas voluntades.

IV. La relacionada deuda, de importe cincuenta y cinco mil euros, se formalizó mediante contrato privado suscrito por las partes el día once de junio de dos mil nueve. Por lo tanto, dicho contrato de préstamo es posterior a la entrada en vigor de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal (Publicado en BOE núm. 286 de 30 de noviembre de 2006, y vigente desde el día 1 de diciembre de 2006), que dio una nueva redacción a los artículos 24 de la Ley del Notariado y 21 y 254 de la Ley Hipotecaria, exigiendo la identificación de los medios de pago, en los términos contemplados en dichos preceptos, como medio de prevención frente al fraude fiscal. Por lo tanto, en la escritura elevación a público de contrato privado objeto de la presente nota de calificación deben indicarse los medios de pago de las cantidades adeudadas en virtud del relacionado contrato de deuda.

Como indica la Dirección General de los Registros y del Notariado en resolución de 10 de marzo de 2013, el reconocimiento de deuda en nuestro Derecho tiene carácter causal y siendo la causa reconocida por las partes un préstamo mutuo, no cabe duda que entra dentro de la exigencia de acreditación de los medios de pago por cuanto se trata de un contrato a título oneroso con prestaciones en dinero.

En el supuesto de hecho de la escritura calificada se desconoce la causa del reconocimiento de deuda, por lo tanto, la misma debe ser causalizada y si la misma consistiera en un préstamo u otro tipo de deuda en la que se ha entregado efectivo, deberá de acreditarse respecto del mismo los medios de pago empleados. El párrafo 1.º del artículo 21 de la Ley Hipotecaria establece que «los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse 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».

Paralelamente, el artículo 173 del Reglamento Notarial dispone que “en todo caso el Notario cuidará de que en el documento inscribible en el Registro de la Propiedad inmueble... se consignen todas las circunstancias necesarias para su inscripción, según la respectiva disposición aplicable a cada caso, cuidando además de que tal circunstancia no se exprese con inexactitud que dé lugar a error o perjuicio para tercero”.

El artículo 10 de la Ley Hipotecaria establece que “en la inscripción de los contratos en que hubiere mediado precio o entrega de metálico se hará constar el que resulte del título, así como la forma en que se hubiese hecho o convenido el pago”.

El artículo 7 de la Ley de Medidas para la Prevención del Fraude Fiscal, Ley 36/2006, de 29 de noviembre, introdujo un 2.º párrafo en el artículo 21 de la Ley Hipotecaria en los siguientes términos: “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... la identificación de los medios de pago empleados por las partes, en los términos previstos en el artículo 24 de la Ley del Notariado”.

El párrafo 4.º del citado artículo 24 de la Ley del Notariado 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. 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”. El desarrollo reglamentario a que el precepto legal invoca se produjo mediante

el Real Decreto 45/2007, de 19 de enero (con entrada en vigor al día siguiente de su publicación en el BOE, que tuvo lugar el 29 de enero de 2007) que entre otros muchos preceptos dio nueva redacción al artículo 177 del Reglamento Notarial, haciéndolo en el mismo sentido seguido por la Dirección General de los Registros y el Notariado en la Instrucción de 28 de noviembre de 2006.

Esta redacción se modificó de nuevo por el Real Decreto 1804/2008, de 3 de noviembre (con entrada en vigor al día siguiente de su publicación en el BOE, que tuvo lugar el día 18 de noviembre de 2008). En lo que aquí importa, la nueva redacción del artículo 177 del Reglamento Notarial suprime la exigencia de expresión concreta de la fecha de pago y establece distintos requisitos según el medio de pago empleado: en metálico; mediante cheque u otro instrumento de giro; y por transferencia o domiciliación bancaria.

En el presente supuesto, y de conformidad con la nueva redacción del artículo 177, si se tratara de transferencia se entenderán suficientemente identificados, 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.

Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal. Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de noviembre de 2006.

Resolución:

De conformidad con los hechos expuestos y los fundamentos de derecho relacionados, la Registradora que suscribe acuerda suspender la inscripción solicitada por los defectos subsanables relacionados en los anteriores apartados de hechos II, III, IV, V y VI, sin perjuicio de nueva calificación una vez se aporte la documentación requerida. No se toma anotación preventiva de suspensión por no solicitarse.

La presente nota de calificación podrá (...)

Barcelona, 4 de octubre de 2023. La registradora Fdo: Mónica Santos Lloro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. C. B. interpuso recurso el día 30 de noviembre de 2023 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«Primero. (...)

Tercero. En primer lugar, esta parte considera que la calificación con principal afectación, que es poner en duda la existencia del contrato privado que ambas partes elevan a público, en su condición de herederos de comprador y vendedor del contrato de compraventa privado otorgado en fecha 9 de julio de 2009, y que se protocoliza en el instrumento cuya inscripción se pretende, con aplicación errónea del artículo 1227 CC, que extralimita las funciones de calificación que corresponden a la Sra. Registradora de la Propiedad.

El artículo 1227 CC establece que “La fecha de un documento privado no se contará respecto de terceros sino desde el día en que hubiese sido incorporado o inscrito en un registro público, desde la muerte de cualquiera de los que lo firmaron, o desde el día en que se entregase a un funcionario público por razón de su oficio”. Y uno de los otorgantes del documento privado, el Sr. F. C. F. falleció el 5 de abril de 2020, según se ha acreditado en la remisión de documentación al Registro.

La Registradora de la Propiedad no impugna el documento, exige la comparecencia del fideicomisario de residuo para otorgar validez al documento privado otorgado en 2009, contraviniendo el propio artículo 1227 CC, por cuanto habiendo fallecido uno de los otorgantes del documento privado, D. F. C. F., en fecha 5 de abril de 2020, por lo que el documento privado, sin perjuicio de su validez ex tunc, adquiere efectos hacia terceros desde la muerte del Sr. Castelló, el 5 de abril de 2020.

La cuestión relativa a la adveración de la fecha del contrato privado de compraventa, ex art. 1227 CC, debe resolverse en primer lugar acudiendo a la dicción literal del artículo, y por lo tanto desde este ámbito de afectación a terceros, tendría efectos desde el 5 de abril de 2020, sin perjuicio de convalidar la validez anterior, desde la fecha de su otorgamiento, con los medios de prueba necesarios, todo ello mediante la libertad de medios de prueba en la acreditación de la fecha (pericial de cotejo de firmas; testificales; documentación auxiliar; etc.). Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de mayo de 1994. Pues otra solución “supondría dejar su fuerza al arbitrio de aquél a quien perjudica (SS 24 abril 1962 y 5 de febrero de 1988), y nada impide que un documento privado sea averado por otros medios probatorios”.

La calificación no aplica lo establecido en el artículo 1257 del Código Civil español, esto es que los contratos producen efectos entre las partes que los otorgan y sus herederos.

Que conforme al artículo 1254, el contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse, respecto de otra u otras, a dar alguna cosa; que las cláusulas contenidas en el contrato no sean contrarias a las leyes, a la moral, ni al orden público (art. 1255 CC); y que se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, son sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley (art. 1258 CC).

Se yerra, a criterio de esta parte, y dicho sea con el máximo respeto a la función registral, y se vulnera lo establecido en el artículo 253.3 de la Ley hipotecaria, por cuanto establece de forma pautada y limitada la subsanación de los defectos (defectos con los que no estamos de acuerdo), en base al principio de libertad del interesado de subsanación a través de los medios que estime más adecuados para la protección de su derecho.

La simple aportación del certificado de defunción de uno de los otorgantes debería ser suficiente para la inscripción registral.

Se plantea que al acto de compraventa debe comparecer el fideicomisario, cuando el acto de traslación de dominio ha sido realizado con anterioridad a la efectividad de cualquier derecho, y se deja en manos de la voluntad de dicho fideicomisario de residuo la posibilidad de manifestarse a favor o en contra del acto de disposición adoptado por el fiduciario, cuestión que deja en una posición de clara desventaja y debilidad al adquirente (en este caso a su sucesora), por cuanto la validez de su título queda cuestionada y pendiente de convalidación.

Entendemos que, en aplicación del artículo 1227 CC se pueda generar una duda respecto de la fehaciencia de la fecha del documento *ope legis*, pero se trataría en primer lugar de una presunción *iuris tantum* y que el principio de libertad de subsanación permitiría complementar por cualquier medio de prueba válido en derecho, no necesariamente mediante la intervención del fideicomisario de residuo que puede presentar intereses de parte en que dicha inscripción no prospere.

Por otro lado, no es una exigencia legal que el fideicomisario de residuo intervenga en los actos de disposición del fiduciario y se extralimita la Sra. Registradora, dicho sea, con todos los respetos, al pretender que la voluntad del fiduciario debe ser complementada, transmutando el régimen jurídico de la institución y vulnerando el contenido esencial de la libertad de disposición que al fiduciario corresponde respecto de la herencia en fideicomiso.

En el ámbito jurisprudencial contencioso administrativo el posicionamiento del Tribunal Supremo (Sentencia 11-12-2014 recurso de casación 2023/2013 [...], que establece con relación a la interpretación del artículo 1227 del Código Civil que, “manteniendo que técnicamente no se trataba de una verdadera presunción que sería ‘iuris et de iure’, sino de una ficción legal, que trastoca la realidad imponiendo normativamente que la fecha del documento privado es la de su presentación a un funcionario público por razón de su oficio, el de su inscripción en un Registro Público o el del fallecimiento de uno cualquiera de los otorgantes. Esta interpretación no era

satisfactoria del todo por diversas razones, que tuvo en cuenta la Sala en la Sentencia de 24 de julio de 1999 (Rec. Casación n.º 7009/1994), a la cual nos remitimos, y que expuestas de modo sintético fueron:

1.º) Excepcionalidad para admitir, de acuerdo con el artículo 24.1 de la Constitución, las presunciones 'iuris et de iure' y las ficciones legales.

2.º) Carácter supletorio en el orden de las pruebas de las 'presunciones legales'.

3.º) Doctrina del Tribunal Constitucional (SS. 25/1996, de 13 de febrero (...), 189/1996, de 25 de noviembre (...), y otras) acerca de que la negativa a la admisión de pruebas puede constituir indefensión, precisando en sus Sentencias de 20 de febrero de 1986 (...) 'la utilización de los medios de prueba pertinente para la defensa, a la que se refiere el art. 24.2 de la C.E., se trata de un derecho fundamental activo y no reaccional, consecuentemente limitable por la normativa ordinaria, conforme al artículo 53.1 de la C.E., siempre que la Ley respete el contenido esencial de este derechos...' (...)"

Por otro lado, deben considerarse los efectos traslativos del dominio mediante la tradición o entrega de la cosa, conforme al contrato privado elevado a público, dicha tradición fue realizada con efectos del mes de junio de 2009.

Por todo ello, consideramos que la Sra. Registradora no puede suspender la inscripción, exigiendo que para la reanudación de la inscripción debe requerirse la presencia del fideicomisario de residuo en el otorgamiento de la escritura.

Cuarto. Debe hacerse constar que la Notaría de D. Jesús Benavides Lima ha remitido al Registro los documentos a que se hace mención en el hecho IV de la nota de calificación, y con relación a la sucesión del causante don F. C. F, y la condición de heredera de la compareciente doña M. C. B.:

- Certificado auténtico de defunción expedido por el Registro Civil correspondiente.
- Certificado auténtico del Registro General de Actos de Última Voluntad.
- Copia auténtica del título de la sucesión, bien sea testamento, contrato sucesorio, declaración judicial de herederos abintestato o el acta de notoriedad a que se refiere el artículo 979 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.
- Copia auténtica de escritura de aceptación de herencia autorizada por el Notario de Barcelona, don Joan Rubies Mallol, el día 15 de julio de 2020, número 1890 de protocolo.

No consta a esta parte, conforme a la información facilitada por la Notaría que se haya modificado el contenido de la nota de calificación.

Quinto. Con relación al apartado que consta en el hechos (V) y (VI) Esta parte manifiesta su disconformidad con el contenido de dicha nota. En primer lugar, el objeto de la inscripción es la elevación a público de un contrato privado de compraventa de fecha 11 de junio de 2009, que se protocoliza en la escritura por testimonio y que indica un precio de compraventa de 115.000,00 Euros, estableciendo la siguiente forma y medios de pago:

1. Respecto de la cantidad de 55.000,00 Euros se abonarán en compensación por el reconocimiento de la deuda que procede de la ayuda económica mensual realizada por el Sr. Francesc Castelló Figueres otorgándose en el mismo documento carta de pago, y que se detrae del precio de la compra.

2. Respecto de la cantidad de 50.000,00 Euros, se establece un abono mensual a través de entregas en efectivo metálico de 550,00 Euros mensuales hasta el 1 de junio de 2018. También se establece una opción de pago alternativo a través de abono en cuenta corriente, que a las partes comparecientes para el otorgamiento de escritura no les consta que se haya realizado.

Al heredero del Sr. V. le consta que los pagos fueron realizados, e inicialmente, no tiene otra posibilidad que reconocer mediante su declaración, en condición de heredero,

que el pago aplazado en pagos mensuales durante el período 1 de julio de 2009 a 1 de junio de 2018 fue realizado a través de efectivo metálico.

Respecto del pago inicial de compensación de 55.000 Euros, lo fueron en base a reconocimiento de deuda preexistente, no existiendo traslación dineraria, ni en efectivo ni mediante transferencia, sino que conforma la estructura de pagos del instrumento jurídico privado, y la voluntad de ambos contratantes, a la que el heredero del vendedor y la heredera del comprador están obligados a aceptar y subrogarse.

Por tanto, respecto de la parte aplazada, se considera a criterio de esta parte que la manifestación realizada debiera ser suficiente, y considera que existe una extralimitación en la función calificadoradora de la Registradora de la Propiedad por las siguientes razones:

Vulneración del art. 254.3 de la Ley Hipotecaria. Como se ha puesto de relieve los comparecientes en la escritura pública cuya inscripción se suspende por la Nota de calificación no se niegan a identificar los medios de pago, al contrario, protocolizan el contrato privado en el mismo instrumento, y éste contiene de forma clara la forma y los medios de pago. Los comparecientes se ratifican en el contenido y manifiestan que las cantidades han sido pagadas por el comprador y recibidas por el vendedor. La prueba adicional que se exige, y que esta parte presenta dificultades en poder acreditar en este momento, sin perjuicio de la revisión de la documentación de los difuntos otorgantes del contrato privado elevado a público, es una prueba diabólica, pues se exige acreditar el pago en metálico entre ambas partes a razón de pagos aplazados de 550,00 euros, con las dificultades de acceso por el tiempo transcurrido.

Igualmente, es doctrina reiterada de la DRGN (actualmente DGF) Res 9 de julio de 2009, respecto del aplazamiento de los medios de pago.

Entendemos que, en cualquier caso, de ser necesaria la acreditación del pago en metálico bastaría con una reformulación de las condiciones de pago para dar cumplimiento a la normativa anteriormente citada, y aquella de la que trae causa, la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal.

A los anteriores hechos, le son de aplicación los siguientes,
Fundamentos de Derecho

- Artículos 11, 21, 253, 254 y concordantes la Ley Hipotecaria.
- Artículo 1227, 1254, 1255, 1257 y 1258 Código Civil.
- Resoluciones DGRN 22 de noviembre de 2013 y 9 de julio de 2009.
- Jurisprudencia citada: STS Sala 1.^a 06-05-1994; STS 24-04-1962 STS 05-02-1988), STS Sala 3.^a 11-12-2014. STC SS. 25/1996, de 13 de febrero (...), 189/1996, de 25 de noviembre (...).»

IV

Mediante escrito, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. En su informe exponía que, mediante diligencia de complemento, de fecha 26 de octubre de 2023, fueron presentados los documentos exigidos en los apartados III y IV de la calificación con lo que resultaban subsanados esos defectos. Notificada la interposición del recurso al notario autorizante del título calificado, hasta la fecha no se ha producido alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 667, 675, 715, 739, 743, 767, 773, 774 y siguientes, 786, 792, 793, 1216, 1218, 1225, 1227, 1254 y 1284 del Código Civil; 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria; 317 y 319 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de enero de 2010, 19 de octubre de 2015, 19 de abril y 20 de julio de 2017 y 20 de diciembre de 2019, respecto de la acreditación de los medios de pago; los artículos 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; 143, 145, y 177 del Reglamento Notarial; 51.7.^a del Reglamento Hipotecario; 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, 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, 5 de septiembre y 12 de noviembre de 2009, 5 de marzo, 5 de abril y 2 de junio de 2010, 5 de mayo y 2 y 6 de julio de 2011, 10 de julio y 17 de octubre de 2012, 11 de marzo de 2013, 16 de octubre y 9 de diciembre de 2014, 23 de febrero de 2015, 22 de julio, 2 de septiembre y 8 de noviembre de 2016, 19 de mayo, 4 de septiembre y 2 de octubre de 2017, 12 de abril de 2018, 25 de julio y 20 de diciembre de 2019 y 17 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de marzo de 2020, 28 de julio de 2021 y 27 de julio de 2022.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de elevación a público de un contrato de compraventa y adición de herencia en la que concurren los hechos y circunstancias siguientes por orden cronológico:

– en el Registro consta que la finca objeto del expediente está sujeta a una sustitución fideicomisaria de residuo impuesta a don J. V. A. como heredero por el causante, don P. V. E., en su testamento de fecha 4 de enero de 2002, y adjudicada mediante escritura de adición, manifestación y aceptación de herencia otorgada el día 12 de mayo de 2006. En dicho testamento el causante: «Instituye heredero universal de todos sus bienes presentes y futuros a su sobrino J. V. A. (...) El nombrado heredero podrá disponer libremente por actos inter vivos de los bienes de la herencia, pero de aquellos bienes de los que no haya dispuesto en vida, pasarán en concepto de fideicomiso de residuo a favor de la residencia de disminuidos llamada “(...)” de Barcelona».

– el día 11 de junio de 2009, se suscribe contrato privado de compraventa de una finca urbana, por don J. V. A., como vendedor, y por don F. C. F., como comprador, por el precio de 115.000 euros. Se pactó que se pagaría de la forma siguiente: 55.000 euros, en compensación por reconocimiento que hace don J. V. A. de una deuda proveniente de la ayuda económica mensual realizada por F. C. F. a aquél durante los anteriores siete años y medio, dada su relación de confianza y amistad; 60.000 euros serán pagados en 109 cuotas mensuales mediante entregas en efectivo de 550 euros cada uno de ellas, comenzando el día 1 de julio de 2009 y hasta el día 1 de junio de 2018; y se pacta que el vendedor podrá solicitar, si lo estima oportuno, que el pago se realice por transferencia bancaria a la cuenta que se indica. En este contrato, el vendedor se reserva un derecho de habitación durante su vida.

– don F. C. F. falleció el día 5 de abril de 2020 y, mediante escritura de fecha 15 de julio de 2020, doña M. C. B. se adjudica la herencia causada por aquél. Don J. M. C. renuncia a un prelegado ordenado en su favor por el causante. En esta escritura no se menciona la citada finca adquirida en documento privado.

– don J. V. A. falleció el día 15 de enero de 2023, habiendo otorgado testamento el día 29 de diciembre de 2021, en el que instituye heredero a don J. M. C., sustituido por sus descendientes y, en su defecto, por doña M. C. B.; mediante escritura, de fecha 18 de julio de 2023, se aceptó por don J. M. C. la herencia citada de don J. V. A.

– mediante escritura autorizada el día 18 de julio de 2023, con el número siguiente de protocolo, don J. M. C., como heredero de don J. V. A., y doña M. C. B., como heredera de don F. C. F., elevaron a público el contrato de compraventa y adicionaron a la herencia de don F. C. F. la finca comprada, que se adjudica en doña M. C. B. para sí en pleno dominio.

La registradora señala varios defectos, alguno de los cuales se han subsanado, y solo se recurren dos: el relativo a la autenticidad del contrato privado y la necesaria intervención de la entidad «(...)» de Barcelona –hecho II de la calificación–, y el referente

a la acreditación de los medios de pago empleados tanto en el reconocimiento de deuda que se compensa parcialmente con el precio como en el pago de la cantidad restante del precio -hechos V y VI de la nota de la calificación-.

2. El primero de los defectos recurridos, relativo a la necesaria la intervención de la entidad «(...)» de Barcelona, se fundamenta en que el contrato privado por el que se dispone de la finca no tiene fecha fehaciente sino hasta el fallecimiento de uno de los que lo suscribieron, y, existiendo terceros interesados, por existir una sustitución fideicomisaria de residuo a favor de la Residencia «(...)» de Barcelona, puede resultar ésta perjudicada, por lo que será preciso que dicha interesada admita la autoría y validez del documento privado o, en su defecto, se inste el correspondiente proceso judicial con demanda a la interesada, como posible perjudicada, en el que quede indubitadamente reconocida la autoría, capacidad y validez del contrato privadamente documentado.

La recurrente alega lo siguiente: que habiendo fallecido uno de los otorgantes del documento privado el día 5 de abril de 2020, el referido documento privado tiene fehaciencia de fecha desde entonces; que los contratos producen efectos entre las partes que los otorgan y sus herederos; que el acto de traslación de dominio ha sido realizado con anterioridad a la efectividad de cualquier derecho, y se deja en manos de la voluntad de dicho fideicomisario de residuo la posibilidad de manifestarse a favor o en contra del acto de disposición adoptado por el fiduciario, cuestión que deja en una posición de clara desventaja y debilidad al adquirente, en este caso a su sucesora, por cuanto la validez de su título queda cuestionada y pendiente de convalidación; que no es una exigencia legal que el fideicomisario de residuo intervenga en los actos de disposición del fiduciario, y no corresponde a la registradora pretender que la voluntad del fiduciario debe ser complementada, transmutando el régimen jurídico de la institución y vulnerando el contenido esencial de la libertad de disposición que al fiduciario corresponde respecto de la herencia en fideicomiso.

3. Respecto a la eficacia y fehaciencia de documentos privados, este Centro Directivo ha resuelto un supuesto semejante a este, en Resolución de 20 de diciembre de 2019, cuya doctrina conviene recordar:

«El artículo 1227 del Código Civil efectivamente determina la fehaciencia de la fecha de los documentos privados, en los supuestos que se contemplan en dicho precepto, diciendo que «la fecha de un documento privado no se contará respecto de terceros (...)»; pero la concurrencia de dichos supuestos no atribuye a los documentos privados ninguna presunción de autoría, ni de capacidad, ni de validez de los mismos, requisitos que pueden ser obviados cuando los únicos interesados son los mismos firmantes de su elevación a público o de sus herederos, en cuanto ellos sean los únicos y exclusivos interesados.

Sin embargo, existiendo terceros interesados, como ocurre en el presente expediente, en el que existe una sustitución fideicomisaria de residuo a favor de (...), que puede resultar perjudicada por la existencia y validez del documento privado, será preciso que dicho interesado admita su autoría y validez o, en su defecto, se inste el correspondiente proceso judicial con demanda al interesado, como posible perjudicado, en el que quede indubitadamente reconocida la autoría, capacidad y validez del contrato privadamente documentado (...)

Esta es una diferencia esencial respecto de las escrituras públicas, por cuanto éstas, conforme al artículo 1218 del Código Civil hacen prueba «(...) del hecho que motiva su otorgamiento y de la fecha de éste (...)»; conforme al artículo 319 de la Ley de Enjuiciamiento Civil «(...) los documentos públicos comprendidos en los números 1.º a 6.º del artículo 317 harán prueba plena del hecho, acto o estado de cosas que documenten, de la fecha en que se produce esa documentación y de la identidad de los fedatarios y demás personas que, en su caso, intervengan en ella»; y conforme al artículo 17 bis de la Ley del Notariado «(...) b) Los documentos públicos autorizados por Notario en soporte electrónico, al igual que los autorizados sobre papel, gozan de fe pública y su contenido se presume veraz e íntegro de acuerdo con lo dispuesto en esta u otras leyes".».

4. Como alega la recurrente, conforme al artículo 1254 del Código Civil, el contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse, respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio. Pero conforme al artículo 1257 del mismo Código, los contratos sólo producen efectos entre las partes que los otorgan y sus herederos; y, en el presente supuesto, se pretende que afecte a un tercero protegido por el Registro que no intervino en el contrato. Por otra parte, el artículo 1225 del Código Civil establece que «el documento privado, reconocido legalmente, tendrá el mismo valor que la escritura pública entre los que lo hubiesen suscrito y sus causahabientes», y el párrafo primero del artículo 1218 de mismo texto legal establece lo siguiente: «Los documentos públicos hacen prueba, aun contra tercero, del hecho que motiva su otorgamiento y de la fecha de éste».

Así, civilmente, en el presente caso la existencia del contrato privado de compraventa no reduce sus efectos a las partes otorgantes sino que alcanza de forma negativa a la entidad «(...)» de Barcelona, la cual ve frustrada su expectativa de adquirir la propiedad de la finca al fallecer el titular registral sin haber vendido la finca. Por esta razón, tiene trascendencia el reconocimiento de la autoría del documento privado pues éste, como ha quedado expuesto, solo produce efectos entre los que lo hubiesen firmado y sus causahabientes y no frente a tercero, diferenciándose en ello de los documentos públicos que, conforme al artículo 1218 del Código Civil, hacen prueba, aun contra tercero, del hecho que motiva su otorgamiento y de la fecha de éste.

Debe tenerse en cuenta que, entre el día 15 de enero de 2023 –fecha de fallecimiento del fiduciario- y el día 18 de julio de 2023 -fecha de elevación a público del documento privado y adición de la finca a la herencia del comprador-, el fideicomisario de residuo es el propietario aparente de la finca, al tratarse de un tercero al que no afecta el documento privado. Desde el punto de vista registral, su titularidad fideicomisaria, que le concede una expectativa de derecho de propiedad, al no constar transmisión, le consolida como propietario por el fallecimiento del fiduciario. Por tanto, es indudable que la entidad fideicomisaria de residuo es una interesada legítima a la que perjudica el documento privado de transmisión.

Alega la recurrente que la fecha del fallecimiento de uno de los que suscribieron el contrato da fehaciencia al documento. Pero, si bien la fecha de un documento privado no se cuenta respecto de terceros sino desde la muerte de cualquiera de los que lo firmaron, no significa que por el fallecimiento de los firmantes el documento devengue auténtico ni que produzca efectos en perjuicio de tercero.

Por tanto, se debe confirmar este primer defecto.

5. En cuanto al segundo de los defectos impugnados (relativo a la acreditación de los medios de pago empleados tanto en el reconocimiento de deuda que se compensa parcialmente con el precio como en el pago de la cantidad restante del precio), la recurrente alega: que al heredero le consta que los pagos fueron realizados, y no tiene otra posibilidad que reconocer mediante su declaración, en condición de heredero, que el pago aplazado en pagos mensuales durante el período 1 de julio de 2009 a 1 de junio de 2018 fue realizado a través de efectivo metálico; que respecto del pago inicial de compensación de 55.000 euros, lo fueron en base a reconocimiento de deuda preexistente, no existiendo traslación dineraria, ni en efectivo ni mediante transferencia, sino que conforma la estructura de pagos del instrumento jurídico privado, y la voluntad de ambos contratantes, a la que el heredero del vendedor y la heredera del comprador están obligados a aceptar y subrogarse; que la manifestación realizada debiera ser suficiente, y existe una extralimitación en la función calificadora dado que como se ha puesto de relieve, los comparecientes no se niegan a identificar los medios de pago, al contrario, protocolizan el contrato privado en el mismo instrumento, y éste contiene de forma clara la forma y los medios de pago; que los comparecientes se ratifican en el contenido y manifiestan que las cantidades han sido pagadas por el comprador y recibidas por el vendedor; que la prueba adicional que se exige, y que presenta dificultades en poder acreditarse en este momento, sin perjuicio de la revisión de la documentación de los difuntos otorgantes del contrato privado elevado a público, es una

prueba diabólica, pues se exige acreditar el pago en metálico entre ambas partes a razón de pagos aplazados de 550,00 euros, con las dificultades de acceso por el tiempo transcurrido.

6. La Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal, introdujo 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, es la prevención del fraude fiscal en el sector inmobiliario, en el que las novedades que introduce aquélla «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 (N.I.F.) 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».

7. Para conseguir tales objetivos la Ley 36/2006 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 la redacción resultante de la citada ley modificativa, 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).

El artículo 10 de la Ley Hipotecaria establece que «en la inscripción de los contratos en que hubiere mediado precio o entrega de metálico se hará constar el que resulte del título, así como la forma en que se hubiese hecho o convenido el pago».

El artículo 7 de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal, introdujo un segundo párrafo en el artículo 21 de la Ley Hipotecaria en los siguientes términos: «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... la identificación de los medios de pago empleados por las partes, en los términos previstos en el artículo 24 de la Ley del Notariado».

8. 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, fue 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 concurrendo 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.

El artículo 173 del Reglamento Notarial dispone que «en todo caso el Notario cuidará de que en el documento inscribible en el Registro la Propiedad inmueble (...) se consignen todas las circunstancias necesarias para su inscripción, según la respectiva disposición aplicable a cada caso cuidando además de que tal circunstancia no se exprese con inexactitud que dé lugar a error o perjuicio para tercero».

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».

De cuanto antecede resulta que, según la normativa vigente, respecto de la identificación de los medios de pago empleados, el registrador en su calificación deberá comprobar que en la escritura se hayan hecho constar los extremos a que se refiere el artículo 24 de Ley del Notariado –a la que remite el propio artículo 21.2 de la Ley Hipotecaria–, según las reglas especificadas en el artículo 177 del Reglamento Notarial, y que no consta negativa alguna a aportar, en todo o en parte, los datos o documentos relativos a los medios de pago empleados. Como ya expresó este Centro Directivo en la Resolución de 18 de mayo de 2007, «Obviamente, sí que debe examinar el registrador, por el contenido de la misma escritura, que es su canon de control, si existen omisiones en esa identificación. Por ejemplo, si se dice que el precio es una cantidad determinada, pero de la suma de los importes identificados por el notario resulta que hay una parte no identificada; o, en el mismo sentido, si no existe mención alguna en la escritura pública acerca de cuáles son los medios de pago o, por supuesto, si los otorgantes se negaron total o parcialmente a identificarlos».

9. En el presente supuesto no se expresan en la escritura calificada los medios de pago de las cuotas aplazadas ni los medios o instrumentos a través de los cuales el deudor recibió el dinero que generó la deuda; y, como ha reiterado en varias ocasiones esta Dirección General, la exigencia de identificación de los medios de pago se extiende

a los reconocimientos de deuda (*vid.*, por todas, Resolución de 2 de septiembre de 2016); todo ello en aras a evitar un reconocimiento ficticio que imposibilite los controles derivados de normativas tan esenciales como la tributaria o la de prevención del blanqueo de capitales.

Por lo demás, siendo admisible para justificar los medios de pago la manifestación de la realización de los pagos mediante efectivo metálico, no es el recurso el lugar indicado para realizar tal afirmación, sino que deberá subsanarse la escritura en estos términos pues, como se ha afirmado, los artículos 24 de la Ley del Notariado y 177 de su Reglamento exigen que la forma de pago conste en la escritura. Por tanto, el defecto debe ser confirmado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar 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, 13 de febrero de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez