

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13538 *Resolución de 28 de mayo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Pollença, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Jesús María Morote Mendoza, notario de Palma de Mallorca, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Pollença, don Antonio Fernández Sevilla, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 6 de febrero de 2024 por el notario de Palma de Mallorca, don Jesús María Morote Mendoza, se otorgaba compraventa en la que interesa, a los efectos de este expediente, lo siguiente:

– que el compareciente representaba a la sociedad vendedora «Personal Financial Planning UK Limited», y el juicio de suficiencia que realizaba el notario era el siguiente: «Ejerce esta representación en virtud de escritura de poder autorizada por el Notar [sic] inglés don Andrew Cadwallader Brian el día 29 de septiembre de 2011, en Newcastle under Lyme (Inglaterra), otorgado por don R. C. en su calidad de Director, autorizado por el Consejo de Administración de fecha 26 de septiembre de 2011, y especialmente facultado para este acto por acuerdo de la junta general de fecha 2 de febrero de 2024 [...] de las que resultan facultades que yo, el Notario, estimo suficientes para esta escritura de compraventa y para todos los extremos complementarios que son objeto de esta escritura, incluida la figura jurídica de la autocontratación, exista doble o múltiple representación y/o contraposición de intereses».

– por otra parte, el mismo compareciente representaba a los compradores, los esposos don R. J. C. y doña L. A. C., y el juicio de suficiencia que realizaba era el siguiente: «Ejerce esta representación en virtud de escritura de poder autorizada por el Notario de Palma de Mallorca, don Armando Jesús Mazaira Pereira, actuando por imposibilidad accidental para mi protocolo, el día 17 de agosto de 2023, número de protocolo 758, de cuya copia autorizada que tengo a la vista resultan facultades, que juzgo, bajo mi responsabilidad, suficientes para el otorgamiento de esta escritura de compraventa y para todos los extremos complementarios que son objeto de la misma, incluida la figura jurídica de la autocontratación, doble o múltiple representación y/o contraposición de intereses».

– el precio de la compraventa se expresaba en libras esterlinas y equivalía a 699.129,73 euros, y el pago íntegro se realizaba de la siguiente forma: en cuanto a 20.973,89 euros se retenían «para su ingreso en el Tesoro Público, en concepto de pago a cuenta del Impuesto sobre la Renta de no Residentes correspondiente a la parte vendedora»; en cuanto a la diferencia se hacía constar que «y el resto del precio se ha hecho efectivo, en Reino Unido, el día 1 de febrero de 2024 mediante compensación de la deuda que ostentaban los compradores frente a la sociedad vendedora. La parte vendedora da la más total y eficaz carta de pago».

II

Presentada el día 6 de febrero de 2024 la referida escritura en el Registro de la Propiedad Pollença, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Por la presente le notificamos que la Escritura otorgada ante el notario de Palma de Mallorca don Jesús María Morote Mendoza el día 06/02/2024 n.º 85/2024 de protocolo, presentada en este Registro con fecha martes, 06 de febrero de 2024 con el número de 2342 del diario 81 ha sido calificada por el registrador que suscribe de acuerdo con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98, 99 y 100 del Reglamento Hipotecario procediendo a suspender la práctica de los asientos solicitados en base a los siguientes

Hechos:

1. Comparece Don M. J. en representación de la entidad vendedora “Personal financial planning UK limited” y en representación de los compradores, Don R. J. C. y Doña L. A. C.

2. Queda salvado el posible conflicto de intereses y la existencia de autocontratación en la compraventa, fijándose un precio de 598.290,60 libras esterlinas. No se hace indicación alguna sobre condiciones de la compraventa y medios de pago.

3. El pago el precio se hizo efectivo mediante la retención de 20.973,89 euros para su ingreso en el Tesoro Público, “... y el resto se ha hecho efectivo, en Reino Unido, el día 1 de febrero de 2024 mediante compensación de la deuda que ostentaban los compradores frente a la sociedad vendedora. La parte vendedora da la más total y eficaz carta de pago...”.

Fundamentos de Derecho:

1. Dado el carácter restrictivo con que han de interpretarse los poderes que salvan la autocontratación y a efectos de evitar los posibles conflictos de intereses existentes es necesario que el acuerdo de la Junta general y el poder de representación concedido por la sociedad vendedora a Don M. J. que salva la autocontratación y el posible conflicto de interés respecto de la operación de compraventa, se refiera también a la autorización de la compensación de deudas que los compradores tenían con la vendedora como medio de realización del pago del precio, con identificación de las deudas a compensar, o en su caso que se proceda a la ratificación de la escritura otorgada.

La necesidad de certeza de la existencia de un precio cierto y en particular, la forma de hacerse efectivo el mismo, son elementos esenciales del contrato de compraventa en cuanto son configuradores de la causa del contrato y por tanto no pueden quedar subsumidos en una autorización general de autocontratación para una compraventa, ya que conflicto de intereses existente entre deudor/comprador-acreedor/vendedor despliega precisamente en esta cuestión toda su intensidad, si no se concreta en la autorización que deudas se compensan y en que importe. Arts. 1274 a 1277 del Código civil, 1445 del Código civil.

2. Es necesario que se acredite fehacientemente la existencia y realidad de la deuda a compensar, bien mediante los documentos de los que resulte el nacimiento de la misma, bien presentando la documentación otorgada según la escritura el día 1 de febrero de 2024, en la que se hace efectiva dicha compensación.

En este sentido, la Resolución de 20 de marzo de 2020 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, previo examen de la normativa aplicable establece que, si bien a la compensación no le es de aplicación la normativa sobre medios de pago, sino que es una causa de extinción de las obligaciones (art 1156 Código Civil), si es necesario que quede acreditada su certeza, determinación y licitud en cuanto que la existencia de un precio cierto es elemento configurador de la causa del contrato (art 1445 del Código Civil).

No se toma anotación de suspensión por no haberse así solicitado.

Esta nota de calificación negativa, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación practicada.

Las calificaciones negativas del registrador podrán [...]

Pollença, veintiocho de febrero de dos mil veinticuatro.–El Registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Antonio Fernández Sevilla registrador/a de Registro de la Propiedad de Pollença».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Jesús María Morote Mendoza, notario de Palma de Mallorca, interpuso recurso el día 5 de marzo de 2024 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«Fundamentos de Derecho:

Primero. A juicio del notario aquí recurrente, el primer motivo de denegación de la inscripción debe decaer por ser contrario a la doctrina fijada por la Dirección General en Resolución de 15 de noviembre de 2023 (y anteriores citadas en esta), por cuanto en la escritura calificada, el notario ha hecho mención expresa a la autorización para incurrir en conflicto de intereses, constando la expresión, por parte del notario, de la existencia de la licencia, autorización o ratificación del “dominus negotii” (incluso reproduciendo como documento unido a la escritura el acuerdo de la Junta Universal de la Sociedad representada autorizando el negocio jurídico concreto formalizado en la escritura).

Segundo. En cuanto al segundo motivo de denegación de la inscripción, la propia calificación reconoce que la Dirección General ha establecido el criterio de que a la compensación no le es de aplicación la normativa sobre medios de pago. En tales circunstancias, no se entiende bien cuál es el reparo, pues, aunque, como muy bien dice el Registrador, es elemento esencial de una compraventa que exista un precio, claramente se hace constar en la escritura dicho precio, concretamente en la estipulación a) de la parte dispositiva de la escritura.

Por otro lado, las disquisiciones teóricas (en las que no se va a entrar aquí) sobre la causa de los contratos y en concreto del contrato de compraventa son irrelevantes en el presente caso, dado el tenor del artículo 1277 del Código civil sobre la presunción iuris tantum de la existencia y licitud de la causa que, afortunadamente para notarios, registradores y el resto de operadores jurídicos, exime de indagar caso por caso cuál es la causa de los contratos formalizados en escritura pública e inscribibles en los Registros de la Propiedad.»

IV

Mediante escrito, de fecha 8 de marzo de 2024, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos, respecto al juicio de suficiencia, los artículos 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 1, 20, 38, 40, 222.8 y 326 de la Ley Hipotecaria; 127 del Reglamento Hipotecario; 143, 145, 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial; las Sentencias de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000 y 20 de mayo de 2008, y de, Sala de lo Civil, de 23 de septiembre de 2011, 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de junio de 1993, 10 de febrero de 1995, 12 de abril de 1996, 17 de diciembre de 1997, 13 de febrero y 4 de junio de 1998, 13 de julio de 1999, 17 de febrero de 2000, 3 y 23 de

febrero y 21 de septiembre de 2001, 12 de abril de 2002, 15 de febrero, 9 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003, 24 de marzo y 11 de junio de 2004, 2 de enero, 2 de abril, 12, 22 y 23 de septiembre, 24 de octubre y 18 de noviembre de 2005, 30 y 31 de mayo, 20 de septiembre, 27 de noviembre y 6 y 20 de diciembre de 2006, 28 de febrero, 1 y 5 de junio y 13 de noviembre de 2007, 17 de enero y 5 de abril de 2011, 13 y 27 de febrero (2.^a), 1 de marzo, 22 de mayo, 11 de junio (2.^a), 5 (2.^a), 22 y 30 de octubre y 6 de noviembre de 2012, 15 de febrero, 3 y 24 de junio y 8 de julio de 2013, 28 de enero, 11 de febrero, 9 de julio y 9 de mayo de 2014, 14 de julio, 20 de octubre y 11 de diciembre de 2015, 25 de abril (2.^a), 26 de mayo, 29 de septiembre y 10 y 25 de octubre de 2016, 5 de enero, 9 de marzo, 17 de abril, 25 de mayo, 14 y 17 de julio y 27 de noviembre de 2017, 18 de septiembre y 7 de noviembre de 2018, 8 de febrero, 10 de abril, 3 de julio, 17 de septiembre, 11 de octubre y 18 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de febrero, 31 de agosto y 17 de diciembre de 2020, 7 de junio 1 de julio y 5 de octubre de 2021, 14 de marzo, 11 de abril, 6, 7 y 27 de julio y 4 de noviembre de 2022, 9 de marzo, 27 de abril, 22 de mayo, 21 de septiembre y 15 de noviembre de 2023 y 13 de febrero de 2024, y, 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, 16 de octubre 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, 8 de marzo, 14 de septiembre y 10 de octubre de 2022 y 13 de febrero de 2024.

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

– en la escritura, de fecha 6 de febrero de 2024, el compareciente representa a la sociedad vendedora «Personal Financial Planning UK Limited», y el juicio de suficiencia de facultades representativas acreditadas que expresa el notario es el siguiente: «Ejerce esta representación en virtud de escritura de poder autorizada por el Notar [sic] inglés don Andrew Cadwallader Brian el día 29 de septiembre de 2011, en Newcastle under Lyme (Inglaterra), otorgado por don R. C. en su calidad de Director, autorizado por el Consejo de Administración de fecha 26 de septiembre de 2011, y especialmente facultado para este acto por acuerdo de la junta general de fecha 2 de febrero de 2024 [...] de las que resultan facultades que yo, el Notario, estimo suficientes para esta escritura de compraventa y para todos los extremos complementarios que son objeto de esta escritura, incluida la figura jurídica de la autocontratación, exista doble o múltiple representación y/o contraposición de intereses».

– por otra parte, el mismo compareciente representa a los compradores, los esposos don R. J. C. y doña L. A. C., y el juicio de suficiencia de facultades representativas acreditadas que expresa el notario es el siguiente: «Ejerce esta representación en virtud de escritura de poder autorizada por el Notario de Palma de Mallorca, don Armando Jesús Mazaira Pereira, actuando por imposibilidad accidental para mi protocolo, el día 17 de agosto de 2023, número de protocolo 758, de cuya copia autorizada que tengo a la vista resultan facultades, que juzgo, bajo mi responsabilidad, suficientes para el

otorgamiento de esta escritura de compraventa y para todos los extremos complementarios que son objeto de la misma, incluida la figura jurídica de la autocontratación, doble o múltiple representación y/o contraposición de intereses».

– el precio de la compraventa se expresa en libras esterlinas y equivale a 699.129,73 euros. El pago íntegro se realiza de la siguiente forma: en cuanto a 20.973,89 euros, se retienen para su ingreso en el Tesoro Público, en concepto de pago a cuenta del Impuesto sobre la Renta de no Residentes correspondiente a la parte vendedora; en cuanto a la diferencia se hace constar que «el resto del precio se ha hecho efectivo, en Reino Unido, el día 1 de febrero de 2024 mediante compensación de la deuda que ostentaban los compradores frente a la sociedad vendedora. La parte vendedora da la más total y eficaz carta de pago».

El registrador señala dos defectos: a) es necesario que el acuerdo de la junta general y el poder de representación concedido por la sociedad vendedora, que salvan la autocontratación y el posible conflicto de interés respecto de la operación de compraventa, se refieran también a la autorización de la compensación de deudas que los compradores tenían con la vendedora como medio de realización del pago del precio, con identificación de las deudas a compensar, o en otro caso sea ratificada la compraventa, y b) es necesario que se acredite fehacientemente la existencia y realidad de la deuda a compensar, bien mediante los documentos de los que resulte el nacimiento de la misma, bien presentando la documentación otorgada según la escritura el día 1 de febrero de 2024, en la que se hace efectiva dicha compensación.

El notario recurrente alega lo siguiente: que el notario ha hecho mención expresa a la autorización para incurrir en conflicto de intereses, constando la expresión, por parte del notario, de la existencia de la licencia, autorización o ratificación del «dominus negotii», incluso reproduciendo como documento unido a la escritura el acuerdo de la junta universal de la sociedad representada autorizando el negocio jurídico concreto formalizado en la escritura; que se hace constar en la escritura el precio cierto, concretamente en la estipulación a) de la parte dispositiva de la escritura; que se presume «iuris tantum» la existencia y licitud de la causa por lo que no es necesario indagar sobre ella ni acreditarla.

2. Respecto del primero de los defectos señalados, debe tenerse en cuenta que el apartado primero del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, establece lo siguiente: «En los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderados, el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera». El apartado segundo del mismo artículo 98 dispone: «La reseña por el Notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo responsabilidad del Notario. El Registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el Registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación».

Por su parte, el artículo 166 del Reglamento Notarial, dispone: «En los casos en que así proceda, de conformidad con el artículo 164, el notario reseñará en el cuerpo de la escritura que autorice los datos identificativos del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará obligatoriamente que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera. La reseña por el notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo la responsabilidad del notario. En consecuencia, el notario no deberá insertar ni transcribir, como medio de juicio de suficiencia o en sustitución de éste, facultad alguna del documento auténtico del que nace la representación».

De la interpretación de la referida norma legal por el Tribunal Supremo (cfr. Sentencias de 23 de septiembre de 2011, 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021) y de la doctrina expresada por la Dirección General de los Registros y del Notariado en numerosas Resoluciones cabe extraer un criterio ya asentado y pacífico respecto del alcance de la calificación registral del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los otorgantes.

Conforme a ese criterio, para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado artículo 98 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no sólo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación.

Según la misma doctrina citada, el registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

Como ha puesto de relieve la Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de junio de 2021, con cita de las Sentencias de 20 y 22 de noviembre de 2018:

«1. Corresponde al notario emitir un juicio de suficiencia de las facultades de representación, con una reseña del documento auténtico del que resulta la representación, que debe ser congruente con el negocio jurídico representativo. Y la función del registrador es calificar la existencia de esta reseña y del juicio notarial de suficiencia, así como su congruencia con el negocio jurídico otorgado.

2. La valoración de la suficiencia de las facultades de representación del otorgante de la escritura le corresponde al notario autorizante de la escritura, sin que el registrador pueda revisar dicho juicio de suficiencia, en la medida en que resulte congruente con el contenido del título al que se refiere.

3. Para emitir ese juicio de suficiencia, el notario autorizante ha de examinar la existencia, validez y vigencia del poder del que resulta la legitimación. Y en la escritura o el título otorgado, el notario debe dejar constancia expresa de que ha cumplido esa obligación, es decir, que ha comprobado la validez y vigencia del poder, además de realizar una “reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada”».

Igualmente, según las mismas Sentencias, «conforme al tenor del art. 98.2 de la Ley 24/2001, el registrador no puede revisar el juicio de validez y vigencia del poder realizado por el notario autorizante, pues limita la calificación registral «a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación».

En definitiva, el notario debe emitir su juicio relativo a la suficiencia de las facultades representativas para el acto concreto que autoriza, bien especificando cuál sea éste o bien incluyendo otra reseña, siquiera mínima, de facultades. El registrador, por su parte, calificará la concurrencia de los dos requisitos y también la congruencia de ese juicio notarial con el acto o negocio jurídico documentado. Por ello, el registrador debe suspender la inscripción por falta de congruencia del juicio notarial acerca de las

facultades representativas del apoderado o representante si el notario utiliza expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, como cuando usa fórmulas de estilo que -a falta de reseña, siquiera somera, de las facultades acreditadas- se circunscriben a afirmar que la representación es suficiente «para el acto o negocio documentado», en vez de referirse de forma concreta y expresa al tipo de acto o negocio que en la escritura se formaliza (cfr., entre otras muchas, las Resoluciones de 14 de julio de 2015 y 1 de julio de 2021).

El criterio seguido por este Centro Directivo se adapta plenamente a la doctrina del Tribunal Supremo que resulta de sus Sentencias de 5 de mayo de 2008, Sala de lo Contencioso-administrativo, y de 23 de septiembre de 2011, Sala de lo Civil (cfr. sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 2 de diciembre de 2015 que revoca la Resolución de esta Dirección General de 4 de junio de 2012). Expresamente se rechaza la posibilidad de que el juicio de suficiencia se realice de forma genérica, debiendo hacerse de manera concreta en relación con un específico negocio jurídico, si bien puede hacerse dicha especificación al hacer la reseña de las facultades representativas (de acuerdo con la interpretación dada por el Tribunal Supremo en su Sentencia de 5 de mayo de 2008), o bien al emitirse el juicio de suficiencia, como se deduce de la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 23 de septiembre de 2011.

3. Este Centro Directivo ha abordado en numerosas ocasiones la cuestión del juicio de suficiencia emitido con ciertas fórmulas o expresiones que han sido calificadas negativamente por el registrador en cuanto a su especificación. En la Resolución de 10 de marzo de 2016 se entendió que no es admisible la expresión de que en el poder se confieren al apoderado facultades representativas para llevar a cabo «el negocio jurídico objeto de la escritura»; en la de 2 de diciembre de 2010, se rechazó el juicio de suficiencia de las facultades representativas en el que se emplea una expresión genérica -«(...) para formalizar la presente escritura (...)»- y se determinó que debería ser «un juicio de suficiencia de las mismas expreso, concreto y coherente con el negocio documentado, imprescindible para que el Registrador pueda calificar la congruencia de dicho juicio con el contenido de título»; en las Resoluciones de 12 y 13 de septiembre de 2006 se afirma que no basta con que el notario reseñe adecuadamente el título de representación, sino que imperativamente ha de emitir juicio de suficiencia expreso y concreto del mismo en relación con el acto o negocio jurídico documentado, de suerte que el registrador deberá calificar tanto la reseña como el juicio, así como la congruencia de éste con el acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título; en la de 6 de noviembre de 2007, se recuerda que el juicio de suficiencia emitido por el notario es incompleto si se omite la expresión del acto o negocio para cuyo otorgamiento considera el notario que el representante tiene facultades suficientes; por último, en las de 30 septiembre y 8 noviembre 2002, se afirma que no basta con que el notario exprese lacónicamente la suficiencia del poder «para el otorgamiento de esta escritura», sino que ha de hacer una referencia concreta a las facultades conferidas, en congruencia con el contenido de la escritura que autoriza; concreción que podrá hacer apoyando su juicio bien en una transcripción somera, pero suficiente, de las facultades atinentes al caso, o bien en una referencia o relación de la esencia de tales facultades.

Según dicha doctrina, las exigencias del juicio de suficiencia no se cumplen si se relacionan de forma lacónica o genérica las facultades representativas del apoderado o representante, si el notario utiliza expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, como cuando usa fórmulas de estilo que -a falta de reseña, siquiera somera, de las facultades acreditadas- se circunscriben a afirmar que la representación es suficiente «para el acto o negocio documentado», en vez de referirse de forma concreta y expresa al tipo de acto o negocio que en la escritura se formaliza.

4. Debe tenerse también en cuenta que el Tribunal Supremo (vid. Sentencia número 643/2018, de 20 de noviembre, con criterio seguido por la Sentencia número 661/2018, de 22 de noviembre), ha reiterado lo siguiente: «[...] En nuestra sentencia 645/2011, de 23 de septiembre, ya declaramos que la posible contradicción que pudiera advertirse entre la previsión contenida en el art. 18 LH, que atribuye al registrador la función de calificar “la capacidad de los otorgantes”, y el art. 98 de la

Ley 24/2001, que limita la calificación registral a la “reseña indicativa del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de este con el contenido del título presentado”, debía resolverse dando prioridad a esta segunda norma, que tiene a estos efectos la consideración de ley especial [...] La valoración de la suficiencia de las facultades de representación del otorgante de la escritura le corresponde al notario autorizante de la escritura, sin que el registrador pueda revisar dicho juicio de suficiencia, en la medida en que resulte congruente con el contenido del título al que se refiere [...]». Y añade que el juicio que artículo 98 de la Ley 24/2001 «atribuye al notario sobre la suficiencia del poder para realizar el acto o negocio objeto de la escritura que el notario autoriza incluye, como hemos visto, el examen de la validez y vigencia del apoderamiento y su congruencia con aquel acto o negocio; y, lo que ahora resulta de mayor interés, su corrección no puede ser revisada por el registrador. Esto es, también el examen de la suficiencia del apoderamiento está sujeto a la previsión del art. 98 de la Ley 41/2001, y por ello la calificación registral se limita a revisar, como decíamos antes, que el título autorizado permita corroborar que el notario ha ejercido su función de calificación de la validez y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa, y que este juicio sea congruente con el contenido del título presentado [...]».

Esta doctrina ha sido confirmada por la Sentencia número 378/2021, de 1 de junio.

5. Por lo que se refiere a la calificación registral de la congruencia entre el juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas acreditadas y el contenido del negocio formalizado en la escritura cuya inscripción se pretende, según la doctrina de este Centro Directivo anteriormente referida, se entiende que hay falta de congruencia si el citado juicio notarial es erróneo, bien por resultar así de la existencia de alguna norma que exija algún requisito añadido como, por ejemplo, un poder expreso y concreto en cuanto a su objeto, bien por inferirse el error de los datos contenidos en la misma escritura que se califica, u obrantes en el propio Registro de la Propiedad o en otros registros públicos que el notario y el registrador de la propiedad pueden consultar. Este carácter erróneo debe inferirse con claridad de tales datos, sin que pueda prevalecer una interpretación de estos realizada por el registrador que difiera de la que haya realizado el notario en el ejercicio de la competencia que a tal efecto le atribuye la ley y sin perjuicio de la responsabilidad que, en su caso, pudiera deducirse contra él por una negligente valoración de la suficiencia (vid., por todas, las Resoluciones de 11 de diciembre de 2015, 25 de octubre de 2016, 19 de julio de 2017, 9 de enero, 17 de septiembre, 11 de octubre y 18 de diciembre de 2019, 11 de marzo, 4 de junio y 31 de agosto de 2020, 7 de junio y 1 de julio de 2021, 14 de marzo, 11 de abril, 6 y 11 de julio y 4 de noviembre de 2022 y 9 de marzo, 27 de abril, 22 de mayo y 21 de septiembre de 2023). Así resulta de las Sentencias del Tribunal Supremo antes mencionadas.

6. Respecto de la autocontratación, según la doctrina de esta Dirección General (vid., entre otras, las Resoluciones de 9 de julio de 2014, 20 de octubre de 2015, 26 de mayo y 3 de agosto de 2016, 9 de marzo y 27 de noviembre de 2017, 31 de agosto y 17 de diciembre de 2020, 5 de octubre de 2021, 27 de julio de 2022, 9 de marzo y 21 de septiembre y 15 de noviembre de 2023 y 13 de febrero de 2024), «al emitir el juicio de suficiencia de facultades representativas acreditadas, el notario debe hacer mención expresa a la facultad de autocontratar o a la autorización para incurrir en conflicto de intereses. Y ya en Resolución de 13 de febrero de 2012 se puso de relieve que “en resumen, la autocontratación, si hay riesgo de conflicto de intereses, debe entrar siempre en el ámbito de la calificación registral, ya que, según el artículo 18.1.º de la Ley Hipotecaria, comprende, junto a otros supuestos, ‘la validez de los actos dispositivos por lo que resulte de las escrituras públicas...’, y lo cierto es, en cualquier caso, que la autocontratación si hay conflicto de intereses, teniendo en cuenta la falta de imparcialidad del autocontratante (por cuanto ocupa una posición de juez y parte que le habilita para la autotutela del propio derecho) y el potencial perjuicio para el representante, produce la nulidad del negocio salvo que se acredite la licencia o autorización del ‘dominus’. Razón por la cual el registrador, antes de practicar el asiento, deberá calificar, conforme a dicho precepto, si se da, según el contenido del título, el

supuesto de autocontratación con conflicto de intereses y en caso afirmativo, si existe la licencia, autorización o ratificación del 'dominus negotii' que permita salvar dicha autocontratación. En efecto, la autocontratación, si hay conflicto de intereses, a falta de la aportación de esa prueba, excluye automáticamente la representación y contradice directamente el juicio que afirme su existencia. Todo ello en concordancia con los principios hipotecarios por los que se rige nuestro sistema registral; en concreto, a parte el principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria cuando el transmitente sea el perjudicado, muy especialmente el de salvaguardia judicial de los asientos del párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria y el de fe pública registral del artículo 34 de la misma, cuyo sustento no es otro que la confianza que el mercado deposita en la legalidad de los asientos registrales, lo que, en este caso, en defensa de los derechos del representado o poderdante, exige se extreme el control de legalidad, ante el riesgo de que pueda perder la acción de nulidad, que de la autocontratación deriva, si surge un tercero protegido por la fe pública registral. Conclusión a la que hay que llegar también cuando se parte de la congruencia que se exige del juicio notarial de suficiencia (apartado 2 del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre de 2001, en la redacción dada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre). Todo ello con independencia de que se entienda que la voluntad del representado, que permite dicha autocontratación, constituye una particular forma de poder de representación (poder para autocontratar); una modalización del genérico poder de representación; o una autorización o licencia distinta del mero negocio de apoderamiento, pues, a efectos de la calificación de la congruencia, siempre será necesario que, en caso de resultar conflicto de intereses del contenido del título, conste la expresión, por parte del notario, de la existencia de la licencia, autorización o ratificación del 'dominus negotii', salvo que la calificación sea impugnada y el recurso verse sobre la existencia misma de la autocontratación o del conflicto de intereses»».

7. En el concreto supuesto de este expediente, el notario reseña detallada y precisamente la escritura de la que resultan las facultades representativas del apoderado; y manifiesta que juzga a este con facultades suficientes para otorgar esa concreta escritura de compraventa. No se emplean expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, sino que, por el contrario, es indudable que se refieren al único y concreto negocio formalizado, que es la compraventa detallada, por lo que debe entenderse que ese juicio notarial es expreso, concreto y coherente con el negocio documentado, pues cumple con las referidas exigencias respecto de la indicación de datos necesarios para hacer una comparación entre el poder de representación acreditado y el contenido del título calificado.

Debe concluirse, por tanto, que la escritura calificada contiene los elementos que permiten al registrador corroborar que el notario ha ejercido el control que la Ley le encomienda respecto la validez y vigencia de las facultades representativas; y que su juicio sobre la suficiencia de dichas facultades sea congruente con el negocio expresado en el título presentado a inscripción.

No puede constituir óbice a tal conclusión el hecho de que el notario no haga constar que los poderes se refieran específicamente también a la autorización de la compensación de deudas como medio de realización del pago del precio, con identificación de las deudas a compensar, ya que se ha utilizado la precisión necesaria para que no quepan dudas de que el notario ha calificado correctamente el negocio de que se trata y referido al mismo la suficiencia de las facultades representativas y salvada la autocontratación. Por ello, con el defecto ahora analizado lo que hace el registrador no es limitarse a la apreciación de una posible incongruencia, sino sembrar dudas sobre la corrección del juicio de suficiencia emitido por el notario.

En consecuencia, este defecto ha de ser revocado.

8. En relación con el segundo de los defectos señalados (relativo a la acreditación fehaciente de la existencia y realidad de la deuda por compensar) debe tenerse en cuenta que la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, 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, según su exposición de motivos, 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».

9. Para conseguir tales objetivos la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal, 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».

10. 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, este 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, 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.

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».

11. En el presente supuesto, determinada cantidad del precio se retiene para su ingreso en el Tesoro Público, en concepto de pago a cuenta de determinado impuesto; y en cuanto al resto se hace constar que «se ha hecho efectivo, en Reino Unido, el día 1 de febrero de 2024 mediante compensación de la deuda que ostentaban los compradores frente a la sociedad vendedora [...]».

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), a fin de evitar un reconocimiento ficticio que imposibilite los controles derivados de normativas tan esenciales como la tributaria o la de prevención del blanqueo de capitales.

En el presente caso se trata de una compraventa en la que, por convenirse una compensación de crédito entre las partes, el precio ni se pagó al contado ni se satisfizo en dinero ni signo que lo represente, ni se confesó recibido, sino que la obligación de pago se extingue posteriormente mediante compensación de créditos. Como ha afirmado este Centro Directivo (vid. Resolución de 20 de marzo de 2020), «la compensación no es un medio de pago sino una forma de extinción de las obligaciones (art. 1156 CC) y por tanto a la compensación no se le puede aplicar la normativa de los medios de pago».

No obstante, a la vista de los términos de la calificación, ahora se trata de determinar si el crédito que se compensa está identificado y no es una expresión de causa genérica.

Este Centro Directivo, en su Resolución de 2 de septiembre de 2016 señaló que «en el presente expediente la expresión de la causa es genérica, al decirse únicamente “[...]” como consecuencia de relaciones mercantiles, reconoce adeudar [...]”. Ante esta manifestación el registrador considera que la causa del reconocimiento de deuda es consecuencia de una entrega de dinero y por tanto exige la acreditación de los medios de pago». En aquel supuesto, se alegó que el reconocimiento de deuda no procedía de una operación financiera, sino de un contrato de ejecución de obra en el que una empresa constructora había realizado un trabajo que se encontraba pendiente de pago, pero estas manifestaciones no resultaban de la escritura, sino del escrito de recurso, por lo que no pudieron ser tenidas en cuenta en la citada resolución (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria); por ello, se consideró que, para su subsanación, sería suficiente que se manifestara que dicha deuda traía causa de un contrato de ejecución de obra habiendo realizado la empresa constructora un trabajo que se encontraba pendiente de pago, con lo que sería evidente que no había habido entrega de dinero signo que lo representara, presupuesto de aplicación de la legislación antes expuesta.

También, como ha señalado la Resolución de este Centro Directivo de 9 de diciembre de 2014 en un supuesto en que el origen de la deuda reconocida estaba en un préstamo que, a su vez, había sido posteriormente cedido, no «es exigible la aportación de los documentos que recojan el préstamo y su cesión y liquidación pues no constituyen el título inscribible, ni puede considerarse el préstamo y la posterior dación como un único negocio complejo que justifique la acreditación respecto al primero, de los mismos requisitos exigibles al segundo para su inscripción. En realidad es el reconocimiento de deuda el negocio jurídico objeto de inscripción». Sin embargo, añade la Resolución, «ello no obsta para que siendo el préstamo la causa de la deuda que se reconoce y que provoca la posterior dación, deba evitarse un reconocimiento ficticio que imposibilite el control de un posible blanqueo, motivo por el cual debe acreditarse el efectivo desplazamiento patrimonial que constituye la deuda».

El mismo criterio se mantiene en las Resoluciones de 12 de abril de 2018 y 16 de octubre de 2019, que añaden lo siguiente: «Recuérdese que, desde el punto de vista de su finalidad, la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, que introdujo las reformas ahora examinadas en la legislación hipotecaria y notarial, respondía al 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, 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, a cuya finalidad responde la figura del cierre registral para los casos de falta de identificación en las operaciones inmobiliarias de carácter oneroso en que intervenga dinero o signo que lo represente, en los precisos términos en que se han expuesto en los precedentes fundamentos jurídicos de esta Resolución, finalidad que sería fácilmente burlada si para eludir los requisitos de identificación de los medios de pago empleados en el origen de la deuda reconocida bastase la simple intermediación de una cesión de dicha deuda (sin necesidad de mayores indagaciones sobre las relaciones entre cedente y cesionario de la misma, en este caso una sociedad limitada y su administrador único)».

Por las anteriores consideraciones, en el concreto supuesto de este expediente, debe concluirse que el crédito que se compensa no está suficientemente identificado. En consecuencia, este defecto ha de ser confirmado, si bien puede ser fácilmente subsanado mediante la identificación de dicho crédito, sin necesidad de aportación de los documentos que acrediten su origen, pues, como puso de manifiesto la citada Resolución de 9 de diciembre de 2014, la constancia de dicho crédito «no es preciso que se especifique en el título (ni, por tanto, en la inscripción), y a la cual es aplicable la presunción de existencia y licitud establecida por el artículo 1277 del Código Civil».

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar la calificación en cuanto al primero de los defectos, y desestimarlos en cuanto al segundo, si bien únicamente en los términos que resultan de los anteriores 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, 28 de mayo de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.