

La Prevención del fraude fiscal y las transmisiones de dominio.

Sonia Arean
Abogada

Hasta la fecha, en los contratos de compraventa, era típica la cláusula por la cual se dejaba constancia del hecho de haberse pagado la totalidad del precio pactado, constituyendo el citado documento la más formal carta de pago. Dicha cláusula ha llegado a su fin con la entrada en vigor el 1 de diciembre del 2006 de la Ley de medidas para la prevención del fraude fiscal, por la que se instaura la obligación de constatar la forma de pago en los citados negocios jurídicos y su efectivo cumplimiento.

La citada Ley ha incluido una modificación en la legislación notarial, por la que el Notario, en su consideración de funcionario público deberá velar por la regularidad no sólo formal sino material de los actos o negocios jurídicos que autorice o intervenga, de modo tal que deberá dejar constancia no ya solo de los datos identificativos de las partes y del bien que se transmite, sino también deberá dejar constancia de los medios de pago empleados por las partes.

Así, 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 (extendiéndose dicha obligación a cualesquiera otros con trascendencia tributaria), 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, 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, debiéndose incorporar la declaración previa del movimiento de los medios de pago aportadas por los comparecientes cuando proceda presentar ésta en los términos previstos en la legislación de prevención del blanqueo de capitales.

Para el caso que no se aporte dicha declaración por el obligado a ello, el Notario hará constar esta circunstancia en la escritura y lo comunicará al órgano correspondiente del Consejo General del Notariado debiendo informar de ello a la Administración tributaria.

En el supuesto concreto de transmisión de bienes inmuebles y para el caso en que dichos datos no se incluyan en la escritura, la misma no podrá ser inscrita en el Registro de la Propiedad, siendo dicho defecto de carácter subsanable.

En resumen, si se pretende realizar un negocio jurídico y plasmarlo en escritura pública, se deberá tener en cuenta como se realizará exactamente dicho pago ya que ello deberá ser constatado por el Notario, sea en metálico o de otro modo como es el cheque, cuya copia quedará protocolizada en la escritura pública.

Sonia Arean
Abogada
Ibáñez & Almenara Abogados y Economistas
s.arean@ialmenara.com