

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

23612 *Resolución de 1 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Calafell, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa y subrogación de préstamo hipotecario.*

En el recurso interpuesto por don S. V. B., en nombre y representación de la entidad «Sem Parlamentaria, SL», como persona física representante designada para actuar como administradora única de la sociedad «Edmasa Homes, SL», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Calafell, don Pedro Alfredo Álvarez González, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa y subrogación de préstamo hipotecario.

Hechos

I

Mediante escritura pública autorizada el día 12 de marzo de 2024 por la notaria de Calafell, doña María Pilar Latorre Guillorme, con el número 331 de protocolo, don J. A. T. H. vendió a la sociedad «Edmasa Homes, SL» una finca.

La finca estuvo arrendada con un derecho de opción de compra en favor de «Opera Catalonia, SLU», quien, a través de su representante, cedió el derecho de opción de compra a «Edmasa Homes, SL», compradora en la escritura calificada.

Tanto el arrendamiento con opción de compra como la cesión constaban en documentos privados que se mencionaban e incorporaban a la escritura calificada, pero no se elevaban a públicos. Por otro lado, «Opera Catalonia, SLU» renunció también a su derecho de adquisición preferente en la escritura calificada. La finca estaba gravada con una hipoteca en la que se subrogaba la compradora.

II

Presentada copia de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Calafell, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos de Identificación del Documento.
Nombre autoridad: María del Pilar Latorre Guillorme.
Población autoridad: Calafell.
N.º Protocolo: 331/2024.
N.º Entrada: 1370/2024.
N.º Diario: 137.
N.º Asiento: 1491.

El documento calificado dentro del plazo legal, de conformidad con los artículos 1, 2 y 18 de la Ley Hipotecaria, fue presentado según resulta del cajetín de este Registro en el mismo.

Hechos:

Se solicita la inscripción de una escritura de compraventa de la finca 825, en la que comparece como compradora Edmasa Homes, SL.

No puede practicarse la inscripción por los siguientes motivos:

1. Según resulta de la escritura objeto de inscripción, la finca 825 está arrendada a la sociedad Opera Catalonia Sociedad Limitada según contrato privado de arrendamiento con opción de compra de fecha 1 de julio de 2015, no inscrito.

Opera Catalonia, SLU cedió el derecho de opción de compra citado anteriormente a la sociedad aquí compradora, Edmasa Homes, SL, en virtud de contrato privado de fecha 29 de febrero de 2024, no inscrito. Del precio de la venta, la suma de 139.740 euros se ha satisfecho imputando parte de los pagos de la renta realizados por Opera Catalonia, sin que se identifiquen o aporten los comprobantes de la totalidad de las transferencias por dicho concepto.

2. Opera Catalonia, SLU comparece en la escritura a los únicos efectos de renunciar al derecho de adquisición preferente contemplado en el artículo 31 de la LAU, pero no a los efectos de elevar a público los citados contratos de arrendamiento con opción de compra y de cesión de opción de compra a favor de la parte aquí compradora.

Por tanto, para poder inscribir la escritura será preciso que previamente se eleven a público los citados contratos privados de arrendamiento con opción de compra y de cesión de opción de compra, para su inscripción en este Registro conforme al art. 20 de la Ley Hipotecaria, ya que Edmasa Homes, SL comparece ejercitando una opción de compra que no consta previamente inscrita y que fue cedida a su favor en contrato privado.

Asimismo, deberán acreditarse las cuentas de cargo y abono de la totalidad de los pagos de renta realizados por Opera Catalonia a los cuales se imputa los 139.740 euros que forman parte del precio de venta.

Fundamentos de Derecho:

- Artículo 20, párr. 1.º
- Artículos 3 y 18 L.H.
- Artículos 33 y 34 R.H.
- Art. 24 Ley Notariado.
- Art. 177 Reglamento Notarial.
- Art. 254 Ley Hipotecaria.

No procede la anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323, 1.º de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente calificación caben las siguientes actuaciones (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Pedro Alfredo Álvarez González registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Calafell a día veintiocho de mayo del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, S. V. B., en nombre y representación de la entidad «Sem Parlamentaria, SL», como persona física representante designada para actuar como administradora única de la sociedad «Edmasa Homes, SL», interpuso recurso el día 8 de julio de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero. Objeto de la escritura no inscrita: Compraventa y Subrogación hipotecaria.

La escritura pública objeto del presente, tenía como objeto la compraventa de una finca y subrogación de préstamo hipotecario que grava la misma, tal y como se recoge en su Estipulan Primero y Tercero. En este sentido, comparecía la parte vendedora,

legítimo titular del pleno dominio de la finca objeto de compra, don J. A. T. H.; la parte compradora, Edmasa Homes, SL debidamente representada por su Administrador único y finalmente, la entidad bancaria Caixabank, SA a cuyo favor consta la carga hipotecaria sobre la finca objeto de compraventa, prestando todos ellos, su voluntad y consentimiento a la compraventa, al objeto, al precio y forma de pago y finalmente, a la subrogación hipotecaria, con liberación de los anteriores prestatarios.

De esta forma, se cumplen con los requisitos esenciales para la validez de los contratos del art. 1261 Código Civil, estos son: Consentimiento de los contratantes; Objeto cierto que se materia del contrato y, Causa de la obligación que se establezca, y asimismo, para su eficacia según el art. 1278 CC y 1279 CC, señalando que los contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez y que si la ley exigiere el otorgamiento de escritura u otra forma especial para hacer efectivas las obligaciones propias de un contrato, los contratantes podrán compelerse recíprocamente a llenar aquella forma.

El artículo 621-30 (Derechos o pretensiones de terceros) de la Ley 3/2017, de 15 de febrero, del libro sexto del Código civil de Cataluña, relativo a las obligaciones y los contratos, recoge que el vendedor no responde si el comprador conocía o no podía razonablemente desconocer la existencia de derechos o pretensiones razonablemente fundamentadas de terceros en el momento de concluir el contrato, salvo los casos de ocultación dolosa, negligencia grave o que haya asumido la garantía de conformidad, lo cual, en el caso que nos ocupa, a pesar de no haber inscrito en el Registro de la Propiedad, los derechos de adquisición preferente y opción de compra, derivados del contrato de arrendamiento, todos los interesados, comprador, vendedor, propietario, cedente, cesionario, arrendador y arrendatario, hasta la propia entidad bancaria prestamista y el prestatario y subrogado, dieron su consentimiento a los actos jurídicos contenidos en el instrumento público y plena validez precisamente por la transparencia y sucesión de contratos privados incorporados.

Segundo. Estado posesorio de la finca. Arrendamiento y derecho de opción de compra sobre la misma. La inscripción de la opción de compra.

Las Partes, manifiestan la existencia y vigencia de un contrato de arrendamiento con opción de compra sobre la finca objeto de la compraventa, a favor de la empresa Opera Catalonia, SLU, la cual, interviniente en la escritura objeto del presente, por un lado, renuncia expresamente a su derecho de adquisición preferente reconocido en la Ley de Arrendamientos Urbanos (y no excluido expresamente en el contrato de alquiler) y por otro, aporta contrato privado de cesión de derecho de opción de compra, todo ello, a favor de la parte compradora, Edmasa Homes, SL.

La anterior renuncia y acreditación de la cesión del derecho de opción de compra, resultaban necesarias a efectos de legitimar la compra por parte de Edmasa Homes, SL sin que surgiera la oposición de un tercero de buena fe, esto es, el arrendatario.

Todo ello, fue debidamente aportado y protocolizado en la escritura de compraventa en prueba de su veracidad y prestando las partes interesadas, estos son, el vendedor, el comprador y el arrendatario, su conformidad a todos los actos jurídicos que se contemplan en la escritura objeto del presente.

El artículo 14 del Reglamento Hipotecario establece que será inscribible el contrato de opción de compra, y precisa los requisitos necesarios para su inscripción: convenio expreso de las partes, que conste el precio de la compraventa y el precio o prima de la opción de compra si lo hubiere, y el plazo para el ejercicio de la opción que no puede ser superior a cuatro años. Estos requisitos deberán concurrir junto con los propios de toda inscripción.

La inscripción de la opción de compra es potestativa. Su ausencia no obsta a la posterior inscripción de la compraventa. En efecto, para la inscripción de la compraventa, que deriva del ejercicio del derecho de opción, no es requisito la inscripción de la opción, pues no se rompe el tracto sucesivo.

En este sentido, no existe impedimento ni amparo legal, ya sea por prohibición o por exigencia, que imponga la obligación de elevar a público ni inscribir en el Registro de la Propiedad, los contratos de arrendamiento para uso distinto a vivienda con derecho a opción de compra ni los contratos de cesión de opción de compra. En este sentido, la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en su artículo 37, contempla como un derecho potestativo de las partes, el compelerse recíprocamente a la formalización por escrito del contrato, lo que presupone su validez verbal y cuando trata en sus artículos 31 y 32, el derecho de adquisición preferente y la cesión del contrato de alquiler, no se refiere en ningún caso a su inscripción necesaria en el Registro de la Propiedad y únicamente, se exige que en la escritura pública de venta, se acredite la notificación recogida en el artículo 25 0 bien, su renuncia expresa ante fedatario público por parte del arrendatario, lo cual, así se hizo.

Tercero. Inexistencia de exigencia Legal para la inscripción del contrato privado de alquiler y cesión del derecho de opción de compra en el Registro de la Propiedad.

Los arrendamientos sobre bienes inmuebles son inscribibles en los registros de la propiedad. La posibilidad de inscripción se estableció por la disposición adicional segunda de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) que modificó el art. 2 de la Ley Hipotecaria (LH) estableciendo que en los registros se inscribirían “los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarrendos, cesiones y subrogaciones de los mismos”. Esta disposición fue desarrollada por el RD 297/1996, de 26 de febrero si bien toda la regulación debe adaptarse a la ley 4/2013, de 4 de junio.

Así las cosas, se establece como una posibilidad/opción del arrendador y arrendatario, no siendo, en ningún caso, obligatorio ni preceptivo para su efectividad. La inscripción de dichos derechos y obligaciones contenidos en los contratos de arrendamiento, cesión, etc. se configuran como una ventaja para las partes intervinientes y ante terceros, pero de nuevo, sin que ello sea imperativo.

En el presente caso, no cabe olvidar que se encontraban presentes todas las partes implicadas, estos son, propietario-arrendador, arrendatario, cedente y cesionario y comprador, manifestando conocer todas las realidades y hechos jurídicos acontecidos y por materializar con la propia firma en la escritura objeto del presente y consintiendo su perfección.

Por parte del Registrador calificador, se pretende retorcer la legalidad vigente y con un exceso competencial en la interpretación de las normas de aplicación que hablan de “opción/posibilidad de las partes a inscribir el contrato privado de alquiler y el contrato de cesión de opción de compra”, para convertirlo en una obligación, siendo ello del todo inaceptable y en perjuicio de los interesados. Al respecto, se escuda en el art. 20.1 0 de la LH, obviando que dado que el arrendador y arrendatario decidieron libre y voluntariamente (tal y como les reconoce la Ley), no inscribir el contrato de arrendamiento y su opción de compra, lógicamente, no constaba inscrito dicho derecho a favor del arrendatario ni como tampoco su derecho de adquisición preferente, y por ello, dicho “no-inscrito” (a efectos registrales), no tenía nada que transmitir.

Para mayor abundamiento, el Registrador de la Propiedad se muestra presuntamente garante de la seguridad jurídica y en interés de los intervinientes, obviando que los derechos que se ejercitan y las obligaciones que se asumen, vienen refrendados por todas las partes presentes en el acto de la firma ante fedatario público y con plena transparencia, aportando los documentos privados para su protocolización. Por ello, en el presente caso, no entran en juego, por innecesarias ni habiéndolas querido las partes, las ventajas que supone la inscripción del contrato de arrendamiento y cesión de opción de compra, contenidas en el art. 7 LAU establece que «en todo caso, para que los arrendamientos concertados sobre fincas urbanas, surtan efecto frente a terceros que hayan inscrito su derecho, dichos arrendamientos deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad» ni artículos 14, 17 y 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Es de recordar lo contemplado en el artículo 14 del Reglamento Hipotecario establece que será inscribible el contrato de opción de compra, y precisa los requisitos

necesarios para su inscripción: convenio expreso de las partes, que conste el precio de la compraventa y el precio o prima de la opción de compra si lo hubiere, y el plazo para el ejercicio de la opción que no puede ser superior a cuatro años. Estos requisitos deberán concurrir junto con los propios de toda inscripción.

Cuarto. Acreditación de los pagos realizados en concepto de renta del alquiler.

El Registrador de la Propiedad exige que se acrediten las cuentas de cargo y abono de la totalidad de los pagos de renta realizados por el arrendatario (Opera Catalonia, SL), sorprende dicha manifestación, cuando en la página 27 de la escritura pública objeto del presente, se detallan las cuentas de la arrendadora (J. A. T. H.) y de la arrendataria (Opera Catalonia, SL) desde donde se hacían mensualmente las transferencias de los alquileres desde su inicio, julio de 2015, hasta marzo de 2024, coincidiendo con el mes de la firma de la escritura.

Para mayor abundamiento, las partes, aportan y protocolizan varios justificantes bancarios de dichas transferencias bancarias en pago del referido arrendamiento, así como varios cuadros detallando meses, años e importes de la renta devengados.

Por ello, nada más se le puede exigir a los interesados en cuanto a acreditar los medios de pago, habiendo cumplido con creces con lo dispuesto en el art. 21.2 de la Ley Hipotecaria, artículo 24 de la Ley del Notariado, de 28 de mayo de 1862 y artículo 177 del Reglamento Notarial, y resaltar, que el fedatario público no hizo constar en la escritura la negativa de los comparecientes a identificar, los datos o documentos relativos a los medios de pago empleados, por lo que no sé dio el supuesto de negativa a la inscripción del art. 254.3 de la Ley Hipotecaria.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe ratificando su calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 18, 20 y 254 de la Ley Hipotecaria; 24 de la Ley del Notariado; 568-2 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales; 14, 33 y 34 del Reglamento Hipotecario; 177 del Reglamento Notarial; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de febrero de 1978, 2 de marzo de 2004, 20 de julio de 2006, 11 de marzo de 2013, 13 de octubre y 6 de mayo de 2014 y 19 de noviembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de febrero y 3 de septiembre de 2020, 25 de mayo de 2021 y 8 de marzo de 2022.

1. Las cuestiones a resolver en este expediente son las siguientes: a) determinar si en una compraventa con subrogación hipotecaria en la que se menciona la existencia de una opción de compra sobre la finca vendida y la cesión de la misma a un tercero, compareciente en la escritura calificada es precisa la elevación a público de los documentos privados de opción y cesión y la previa inscripción del derecho de opción, y b) si parte del precio de la compraventa satisfecho imputando parte de los pagos de la renta realizados por la adquirente, exige «que se identifiquen o aporten los comprobantes de la totalidad de las transferencias por dicho concepto».

El registrador suspende la inscripción porque mantiene que deben inscribirse, con carácter previo a la inscripción de la adquisición por compraventa, la opción de compra y la cesión de la misma que se relacionan e incorporan a la escritura, mientras que el recurrente sostiene que no es necesaria la inscripción previa del derecho de opción y la de las cesiones porque el objeto del contrato es la compraventa con subrogación exclusivamente y porque la inscripción es voluntaria en nuestro sistema registral. La renuncia al derecho de adquisición preferente del arrendatario por parte del mismo

consta en la escritura calificada en la que comparece el representante de la parte arrendataria.

2. El carácter voluntario de la inscripción es indudable en nuestro sistema, salvo excepciones, la más característica la de la hipoteca, como se señala con reiteración en las Resoluciones de este Centro Directivo citadas en los «Vistos».

En el Código Civil de Cataluña, si bien el artículo 568-2.1 establece que los derechos reales de adquisición entre los cuales se encuentra la opción (artículo 568-1-1)-, si recaen sobre inmuebles, deben inscribirse en el Registro de la Propiedad, del apartado 2 de este mismo artículo 568-2 resulta que estos derechos de adquisición voluntaria pueden constituirse con carácter real o personal.

El derecho de opción en este supuesto es puramente obligacional, ya que en el contrato insertado en la escritura no se prevé el pacto de configurarlo como real ni el convenio de las partes para que se inscriba, por lo que la inscripción de la opción pactada sería imposible, en virtud de lo establecido en el artículo 14 del Reglamento Hipotecario, que establece como uno de los requisitos para que pueda inscribirse el contrato de opción de compra o el pacto o estipulación expresa que lo determine en algún otro contrato inscribible, el convenio expreso de las partes para que se inscriba.

Esta Dirección General ya ha señalado en anteriores Resoluciones que de ser inscribible el derecho de opción, resulta necesario también el convenio expreso de las partes para que se inscriba, como señala el propio artículo 14 del Reglamento Hipotecario (vid. Resoluciones de 3 de septiembre de 2020 y 25 de mayo de 2021).

Por otro lado, el tracto sucesivo no queda alterado en ningún caso ya que el disponente es el dueño de la finca y titular registral por lo que no se vulnera el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

3. En cuanto a la acreditación de los medios de pago, esta cuestión ya fue resuelta por la Resolución de este Centro Directivo de 14 de septiembre de 2022, en la que se trataba de una escritura de compraventa de vivienda en la que una parte del precio se paga con cheques bancarios que se acreditan y otra «se hizo efectiva antes de ese acto en concepto de rentas del alquiler mediante transferencias bancarias mensuales», que también se identifican, hechas por un anterior arrendatario con opción de compra que cedió su derecho al ahora comprador. El registrador suspende la inscripción porque deberían justificarse los medios de pago correspondientes a la misma.

En el supuesto de la citada Resolución, el registrador había señalado, en su nota de calificación, que «resultando de la escritura calificada la existencia de una cesión de derechos, en concreto de la cesión de la opción de compra derivada de un contrato de arrendamiento, deberá identificarse debidamente los medios de pago utilizados en ese contrato. Debe tenerse en cuenta que, de no hacerse así, parte del precio de la actual compraventa quedaría sin identificar». El notario autorizante de la escritura alegaba en su recurso: a) que el contrato privado previo de arrendamiento entre los vendedores y la sociedad que se indica no tuvo ni necesita tener acceso al Registro y su mención lo es solo para justificar los medios de pago, y b) que, al reseñar los medios de pago, efectuados mediante la imputación al comprador de las rentas satisfecha por una sociedad que también se identifica y las cuentas de origen y destino de las transferencias aquellos han quedado plenamente identificados, tanto a los efectos de la legislación notarial e hipotecaria, como a los efectos de la legislación sobre blanqueo de capitales.

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, es la prevención del fraude fiscal en el sector inmobiliario, en el que las novedades que introduce aquella «se dirigen a la obtención de información que permita un mejor seguimiento de las transmisiones y el empleo efectivo que se haga de los bienes inmuebles. Para ello se establece la obligatoriedad de la consignación del número de identificación fiscal (NIF) y de los medios de pago empleados en las escrituras notariales relativas a actos y contratos sobre bienes inmuebles. La efectividad de estas prescripciones queda garantizada al fijarse como requisito necesario para la inscripción en el Registro de la Propiedad de tales escrituras. Esta figura del cierre registral ante incumplimientos de obligaciones de origen fiscal no constituye en ningún caso una novedad en nuestro ordenamiento. Debemos recordar, en efecto, que la normativa vigente ya prevé la figura del cierre registral en relación, por ejemplo, con las declaraciones del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones».

4. 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).

5. 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.

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.

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».

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

6. 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».

7. En el presente caso es indudable que en la escritura de compraventa calificada se identifican todos los medios de pago del precio cobrado por los vendedores: transferencias con los datos correspondientes a los códigos de las cuentas de cargo y abono (una respecto de la suma pagada directamente por el comprador a los vendedores y otras respecto de los pagos de rentas de alquiler que se imputan al precio), según se expresa en dicha escritura; así como la retención de una parte del precio por razón de la subrogación del comprador en la condición de deudor del préstamo hipotecario que grava la finca.

No se formaliza mediante la escritura calificada ningún otro acto o contrato en que concurren los presupuestos de aplicación de la norma relativa a la obligación de identificación de los medios de pago: a) que impliquen declaración, constitución, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles; b) que sean a título oneroso, y c) que la contraprestación consista en todo o en parte en dinero o signo que lo represente. Esta conclusión no queda empañada por el hecho de que se reseñe una cesión de un derecho de opción –que, además, no consta se haya constituido como derecho real– como justificación del acuerdo entre vendedores y comprador respecto de dicha imputación de rentas al pago del precio. Debe advertirse, por lo demás, que ni siquiera se formaliza en dicha escritura el ejercicio del derecho de opción de compra, sino un nuevo negocio jurídico –con causa onerosa– que es jurídicamente independiente de aquel derecho y su causa también independiente de la propia causa del referido arrendamiento. La compraventa en que se concreta la transmisión formalizada no es un mero acto de ejecución de alguna de las prestaciones de un negocio anterior.

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

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, 1 de octubre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.