

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

17222 *Resolución de 14 de septiembre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Algete a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Fernando González Garrido, notario de Algete, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Algete, don Ernesto Calmarza Cuencas, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

En escritura autorizada el día 17 de marzo de 2022 por don Fernando González Garrido, notario de Algete, con el número 548 de protocolo, se formalizó un contrato de compraventa de una finca urbana por el precio de 450.000 euros otorgada por doña L. L. P y don A. R. M., como vendedores, y don J. L. P. V., como comprador. Interesa en este expediente transcribir los siguientes extremos de dicha escritura:

«II. Manifestaciones para aclarar los medios de pago.

Se deja constancia de los siguientes extremos previos a la formalización de esta compraventa.

- Que mediante contrato privado de fecha 20 de febrero de 2018 doña L. L. P y don A. R. M. alquilaron la vivienda descrita con opción de compra a Secyc y Vázquez S.L.
- Que esta sociedad no estando interesada en ejercitar la opción de compra la ha cedido a don J. L. P. V.
- Que por la cesión los pagos del alquiler que se imputan al precio de la compra quedan en beneficio de don J. L. P. V. (...)

A efectos civiles y fiscales, y en cumplimiento del artículo 24 de la Ley de Organización del Notariado y 177 de su Reglamento, y como identificación de los medios de pago utilizados se deja constancia de que el precio ha sido satisfecho de la siguiente forma:

A. Pagos efectuados en el acto del otorgamiento:

- La cantidad de 264.000 euros se hace efectiva en este acto mediante cheque bancario nominativo en favor de L. L. P., que dejo unido por medio de fotocopia en el que consta su número. Manifestando la parte adquirente que la cuenta con cargo a la cual se han aportado los fondos para su libramiento es que tiene el código (...)
- La cantidad de 88.000 euros se hace efectiva en este acto mediante cheque bancario nominativo en favor de A. R. M., que dejo unido por medio de fotocopia en el que consta su número. Manifestando la parte adquirente que la cuenta con cargo a la cual se han aportado los fondos para su libramiento es que tiene el código (...)

B. Constancia mediante manifestación y bajo responsabilidad de los comparecientes de los medios de pago anteriores a este otorgamiento en concepto de señal a cuenta del precio (y como parte del pago del mismo) que:

- La cantidad de 73.500 euros se hizo efectiva antes de este acto en concepto de rentas del alquiler mediante transferencias bancarias mensuales en favor de doña L. L. P,

con cargo a la cuenta (...) y en favor de la cuenta (...), desde el 1 de marzo de 2018 hasta el 1 de marzo de 2022, y la cantidad de 24.500 euros se hizo efectiva antes de este acto en concepto de rentas del alquiler mediante transferencias bancarias mensuales en favor de don A. R. M., con cargo a la cuenta (...) desde el 1 de marzo de 2018 hasta el 1 de marzo de 2022 y en favor de la cuenta (...).

Los pagos del arrendamiento se imputan según lo pactado en el precio de la compraventa actual (...).»

II

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

Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario.

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Diagonal Company Services & Solutions SL que se corresponde a la escritura de Compraventa otorgada el día 17/03/2022, ante el Notario de Algete, Fernando González Garrido, número 548/2022 de su protocolo, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

«I. Hechos.

Presentada a las 16:39:19 horas del día 17/03/2022, con el número de entrada 1062 y número de asiento 1606/45, y acreditado el pago del impuesto el 03/05/2022.

II. Fundamentos de Derecho.

1. Se presenta, con los datos de entrada arriba indicados, escritura de compraventa por la que L. L. P. y A. R. M., propietarios del pleno dominio de la finca registral 7.358 sita en Fuente El Saz de Jarama, la venden a J. P. V.

La finca en cuestión, según manifiestan, ha estado arrendada con derecho de opción de compra en virtud de contrato privado de fecha veinte de Febrero del año dos mil dieciocho a la sociedad Secyc y Vázquez SL, la cual tras renunciar a ejercitar el citado derecho, lo ha cedido al actual comprador, J. P. V., considerando cedidas también las rentas abonadas por dicha sociedad, desde la fecha de inicio del contrato uno de Marzo del año dos mil dieciocho y hasta el uno de marzo del año dos mil veintidós, en beneficio del citado comprador y que según manifiestan ascienden a un global de noventa y ocho mil euros (98.000 €), distribuidos en función del porcentaje de dominio que ostentan cada uno de los vendedores.

2. En el caso que nos ocupa, parte del precio de la compraventa se corresponde con las rentas de alquiler que la sociedad arrendataria, tras renunciar a ejercer su derecho de opción de compra, ha cedido al comprador de la finca. Rentas abonadas mensualmente por medio de transferencias bancarias.

Sin embargo, se desconoce, si dicha cesión de los derechos derivados de la opción de compra hecha por la arrendataria al actual comprador, lo es a título gratuito u oneroso.

En el primer caso, debería justificarse o acreditar el pago de los impuestos devengados por dicha transmisión lucrativa. Y si la cesión fue a título oneroso, faltaría justificar los medios de pago correspondientes a dicha cesión.

3. El artículo 7 de la Ley de Medidas para la Prevención del Fraude Fiscal, Ley 36/2006, de 29 de noviembre, ha introducido un 2.º párrafo en el artículo 21 de la Ley Hipotecaria en los siguientes términos: "Las escrituras públicas relativas a actos o contratos por los que se declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, cuando

la contraprestación consistiera, en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, deberán expresar la identificación de los medios de pago empleados por las partes, en los términos previstos en el artículo 24 de la Ley del Notariado".

Por su parte, este artículo 24 de la Ley del Notariado, dispone en su párrafo 4.º que "en las escrituras relativas a actos o contratos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles se identificarán, cuando la contraprestación consistiere en todo o en parte en dinero o signo que lo represente, los medios de pago empleados por las partes. A tal fin, y sin perjuicio de su ulterior desarrollo reglamentario, deberá identificarse si el precio se recibió con anterioridad o en el momento del otorgamiento de la escritura, su cuantía, así como si se efectuó en metálico, cheque, bancario o no, y, en su caso, nominativo o al portador, otro instrumento de giro o bien mediante transferencia bancaria".

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.

Por lo expuesto, acuerdo suspender la inscripción solicitada.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Algete. El Registrador. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ernesto Calmarza Cuencas registrador/a de Registro Propiedad de Algete a día diecisiete de mayo del dos mil veintidós.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Fernando González Garrido, notario de Algete, interpuso recurso el día 16 de junio de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«El 7 de marzo de 2022 se otorgó una escritura de compraventa de una vivienda unifamiliar, siendo los vendedores, dos particulares, doña L. L. P. y don A. R. M. y comprador otro particular don J. L. P. V. casado bajo régimen de separación de bienes.

Como antecedentes a la compraventa y con el solo fin de acreditar los medios de pago se reseñó un contrato privado previo entre los vendedores y una sociedad a Secyc y Vázquez S.L. (que no intervino en la compraventa). En este contrato esta mercantil previamente arrendó la finca objeto de la compraventa a los mismos titulares registrales, con opción de compra y se pactó la imputación de las rentas al precio de la compraventa en caso de ejercitarse la opción.

Este contrato privado no tuvo ni necesita tener acceso al Registro y su mención lo es solo para justificar los medios de pago. En efecto la sociedad arrendataria no estando interesada en ejercitar la opción de compra la cedió a don J. L. P. V., el cual imputó al precio de venta las rentas abonadas por la sociedad cedente.

No pone en duda el Sr. Registrador la legalidad del acto de imputación, sino que interesa conocer la naturaleza gratuita u onerosa del contrato privado de cesión de la opción de compra.

No pone defectos al medio de pago previo reseñado en la escritura de compraventa del tenor siguiente:

– La cantidad de 73.500 euros se hizo efectiva antes de este acto en concepto de rentas del alquiler mediante transferencias bancarias mensuales en favor de doña L. L. P., con cargo a la cuenta (...) y en favor de la cuenta (...), desde el 1 de marzo de 2018 hasta el 1 de marzo de 2022, y la cantidad de 24.500 euros se hizo efectiva antes de este acto en concepto de rentas del alquiler mediante transferencias bancarias

mensuales en favor de don A. R. M., con cargo a la cuenta (...) desde el 1 de marzo de 2018 hasta el 1 de marzo de 2022 y en favor de la cuenta (...).

Sino que se propone calificar los medios de pago del contrato privado previo, el cual no ha tenido acceso al Registro, ni debe tenerlo por haberlo deseado así las partes que en el mismo intervinieron

Al reseñar los medios de pago, efectuados mediante la imputación al comprador de las rentas satisfecha por una sociedad que también se identifica a «Secyc y Vázquez S.L.» y las cuentas de origen y destino de las transferencias.

Queda claro que los medios de pago de la escritura calificada han quedado plenamente identificados tanto a efectos de la Legislación notarial e hipotecaria, como a los efectos de la Legislación sobre blanqueo de capitales.

Se entiende que se excede en su función calificadora extender la misma a un contrato privado que no ha tenido acceso al Registro y cuya naturaleza y contenido no afecta a la escritura de compraventa más allá de justificar e identificar los medios de pago, en interés de la Hacienda Pública y el Servicio de Prevención de Blanqueo de capitales.»

IV

El registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General el día 20 de junio de 2022.

Fundamentos de Derecho

Vistos 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, 4 de septiembre y 2 de octubre de 2017, 12 de abril y 4 de octubre de 2018, 25 de julio y 16 de octubre de 2019 y 17 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 y 20 de marzo de 2020, 28 de julio de 2021 y 8 de marzo y 27 de julio de 2022.

1. Mediante la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso, se formaliza la compraventa de una vivienda por el precio de 450.000 euros.

Para identificar los medios de pago de dicha cantidad se expresa que 352.000 euros se pagan mediante cheques bancarios cuya fotocopia se incorpora a dicha escritura y se especifica el número de cuenta bancaria con cargo a la que se han aportado los fondos para su libramiento.

Respecto de la cantidad restante (98.000 euros) se indica que se hizo efectiva antes de ese acto en concepto de rentas del alquiler mediante transferencias bancarias mensuales desde el 1 de marzo de 2018 hasta el 1 de marzo de 2022 en favor de los vendedores, y se especifican los números de cuentas bancarias de cargo y abono de dichas transferencias. Además, se expresa que mediante contrato privado de fecha 20 de febrero de 2018 los propietarios de dicha vivienda la alquilaron con opción de compra a determinada sociedad que, no estando interesada en ejercitar la opción de compra, la

ha cedido al ahora comprador, y por la cesión los pagos del alquiler que se imputan al precio de la compra quedan en beneficio de este señor.

El registrador suspende la inscripción por los siguientes motivos:

«(...) se desconoce, si dicha cesión de los derechos derivados de la opción de compra hecha por la arrendataria al actual comprador, lo es a título gratuito u oneroso.

En el primer caso, debería justificarse o acreditar el pago de los impuestos devengados por dicha transmisión lucrativa. Y si la cesión fue a título oneroso, faltaría justificar los medios de pago correspondientes a dicha cesión.

(...) 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 alega 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.

2. 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 (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».

3. 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).

4. 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.

5. 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».

6. 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: cheques bancarios con especificación del código de la cuenta con cargo a la cual se aportaron los fondos para el libramiento (respecto de la suma pagada directamente por el comprador a los vendedores); y transferencias con los datos correspondientes a los códigos de las cuentas de cargo y abono (respecto de los pagos de rentas de alquiler que se imputan al precio), según se expresa en dicha escritura.

No se formaliza mediante la escritura calificada ningún otro acto o contrato en que concurran 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, la calificación objeto de impugnación no puede ser confirmada.

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, 14 de septiembre de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.