

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

23139 *Resolución de 24 de septiembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Fuengirola n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de derecho de opción de compra.*

En el recurso interpuesto por doña V. S. F., abogada, en nombre y representación de la sociedad «Marlot, SL», contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Fuengirola número 1, doña María Virginia Salto Téllez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de derecho de opción de compra.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 8 de enero de 2024 por el notario de Málaga, don Luis María Carreño Montejo, se otorgaba concesión de derecho de opción de compra sobre una vivienda por la entidad «Santiago y Campos, SL», a favor de la entidad «Marlot, SL». Se pactaba lo siguiente: como plazo de vencimiento el día 8 de enero de 2028; un precio de prima de opción de 22.000 euros; como precio de compraventa en su caso, el de 350.000 euros.

En la estipulación quinta de la escritura se pactaba el ejercicio unilateral del derecho de opción, de manera que sería satisfecho el precio de la compraventa «una vez deducidos los importes correspondientes al precio o prima de la opción que se imputará al precio de la compraventa, y/o aquellas cantidades retenidas para cancelar cargas existentes sobre la finca y/o importes adeudados y pendientes de pago en el momento de formalización del ejercicio de la opción de compra, así como cuantas cantidades reciba la parte vendedora/cedente desde la formalización de la presente opción de compra y hasta el ejercicio de la misma, mediante cheque y/o cheques bancarios nominativos, o cualesquier otros medio de pago debidamente acreditado, y su posterior depósito notarial mediante ingreso en la cuenta de consignación». En la cláusula tercera se pactaba, respecto de la determinación del pago del precio, que, para el caso de subrogarse la optante en la deuda pendiente de la hipoteca o hipotecas que gravasen la finca o de retener el importe necesario para satisfacer el remanente de dichos créditos, en defecto, y ante la imposibilidad de aportar certificación de saldo pendiente de la entidad acreedora, se supliría mediante un cálculo aproximado basado la información de que pudiera disponer el comprador en cada momento, quedando el comprador obligado a asumir las posibles diferencias que, a favor del vendedor, pudieran producirse, pudiendo reclamar la cedente/vendedora la diferencia a su favor.

Interesa a los efectos de este expediente que, como representante de la entidad concedente del derecho de opción, comparecía don M. S. L., quien intervenía en nombre y representación y como administrador único de la entidad «Santiago y Campos, SL», en virtud de la escritura autorizada el día 24 de enero de 2002 por el notario de Fuengirola, don José Antonio Burgos Casero. Formulaba el notario autorizante el juicio de suficiencia de las facultades representativas acreditadas, considerando suficientes dichas facultades, según diligencia de subsanación de fecha de 2 de mayo de 2024, para el otorgamiento de «la escritura de carta de pago».

II

Presentada el día 15 de abril de 2024 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Fuengirola número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 2336 del año: 2024.
Asiento N.º: 292 Diario: 188.
Presentado el 15/04/2024 a las 10:15:00.
Presentante: Carreño Montejo, Luis María.
Interesados: Santiago y Campos SL, Marlot, SL.
Naturaleza: Escritura Pública.
Objeto: Opción de compra.
N.º Protocolo: 166/2024 de 08/01/2024.
Notario: Luis María Carreño Montejo, Málaga.

En relación al documento arriba reseñado, se han observado los siguientes defectos u omisiones, que impiden la práctica de las operaciones solicitadas y que deberán subsanarse dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación acompañando la presente nota al documento subsanado.

Documentación aportada: a) Modelos C-10 y 600, justificantes de la liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; b) Copia de la escritura de ratificación autorizada por el Notario de Barcelona, don Jaime Calvo Francia, el ocho de enero de dos mil veinticuatro, bajo el número ciento catorce de su protocolo; c) Diligencia de subsanación de fecha dos de mayo de dos mil veinticuatro, remitida telemáticamente el siete de mayo de dos mil veinticuatro, causando la entrada número 2938/2024.

Hechos:

1.º Comparece al acto de otorgamiento, como representante de la entidad concedente del derecho de opción, don M. S. L., quien interviene en nombre y representación, como administrador único de la entidad "Santiago y Campos, SL", en virtud de la escritura autorizada por el Notario de Fuengirola, don José Antonio Burgos Casero, el veinticuatro de enero de dos mil dos, bajo el número doscientos setenta y tres de su protocolo. Formula el Notario autorizante el juicio de suficiencia de las facultades representativas acreditadas, considerando suficientes dichas facultades representativas, según diligencia de subsanación de fecha dos de mayo de dos mil veinticuatro, para el otorgamiento de "la escritura de carta de pago". No resulta, por ello, congruente el repetido juicio que hace el Notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título, de concesión de derecho de opción, como antes se ha indicado.

2.º Pactado, por otra parte, el ejercicio unilateral del derecho de opción, conforme a lo dispuesto en la estipulación quinta de la escritura, se satisfará el precio de la compraventa "una vez deducidos los importes correspondientes al precio o prima de la opción que se imputará al precio de la compraventa, y/o aquellas cantidades retenidas para cancelar cargas existentes sobre la finca y/o importes adeudados y pendientes de pago en el momento de formalización del ejercicio de la opción de compra, así como cuantas cantidades reciba la parte vendedora/cedente desde la formalización de la presente opción de compra y hasta el ejercicio de la misma, mediante cheque y/o cheques bancarios nominativos, o cualesquier otros medio de pago debidamente acreditado, y su posterior depósito notarial mediante ingreso en la cuenta de consignación". En la cláusula tercera, se indica, sin embargo, respecto de la determinación del pago del precio, que, para el caso de subrogarse la optante en la deuda pendiente de la hipoteca o hipotecas que graven la finca o de retener el importe necesario para satisfacer el remanente de dichos créditos, en defecto y ante la imposibilidad de aportar certificación de saldo pendiente de la entidad acreedora, se suplirá mediante un cálculo aproximado basado la información de que pueda disponer el

comprador en cada momento, quedando el comprador obligado a asumir las posibles diferencias que a favor del vendedor pudieran producirse, pudiendo reclamar la cedente/vendedora la diferencia a su favor. No resulta, por ello, delimitada la forma para el pago del precio de la compraventa, por subrogación o retención, en los términos señalados, pudiendo esta cantidad ser calculada por el propio comprador u optante, ante la imposibilidad de aportar certificado de saldo de la entidad acreedora.

Fundamentos de Derecho:

Generales:

– Art.º 18 de la Ley Hipotecaria, por cuanto "Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro..."

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

Específicos:

Por lo que se refiere al defecto señalado bajo el número uno de los Hechos: Artículos 1.259 y 1.261 del Código Civil, 51.9 del Reglamento Hipotecario, 156-8, 164 y 166 del Reglamento Notarial.

– Artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, tras la redacción dada por la Ley 24/2005 de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad, establece en su apartado segundo que: "...2. 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."

– Y, en dicho sentido, la Dirección General de los Registros y del Notariado en reiteradas Resoluciones y, entre ellas, la de 20 de septiembre, 16 de diciembre de 2006 y 19 y 30 de marzo y 2 de abril de 2007, ha establecido que para cumplir con el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y, tanto para el apoderamiento como para la representación orgánica, 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 a aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Plasmará en la escritura: - que se ha llevado a cabo ese juicio de suficiencia; - que tal juicio se ha referido al acto o negocio jurídico documentado o a las facultades ejercitadas; - que se han acreditado al Notario dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y - la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación. La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 29 de octubre de 2007, en cuanto que establece que el Registrador debe calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento de que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio

documentado o las facultades ejercitadas y la congruencia de la calificación que hace el Notario del acto o negocio documentado y el contenido del mismo título.

– La Resolución de 2 de diciembre de 2.010 señala que: "Confirmando el criterio mantenido reiteradamente por el Centro Directivo, la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de Reformas para el Impulso a la Productividad, cuyo artículo trigésimo cuarto modifica el apartado segundo del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre (en la misma línea, puede citarse el artículo 166.1.º del Reglamento Notarial modificado por Real Decreto 45/2007, de 19 de enero), aclaró de forma significativa los términos de la intervención notarial, así como el ámbito de calificación del Registrador. Con la nueva redacción del artículo 98 párrafo segundo, se precisa que "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 otra parte, y habida cuenta de la trascendencia que se atribuye a la suficiencia de las facultades representativas, este juicio notarial debe ser expresado, no de forma genérica o abstracta, sino necesariamente concretado al "acto o negocio jurídico al que el instrumento se refiera". Sólo de este modo será posible verificar la necesaria congruencia entre el juicio notarial de suficiencia y el contenido del título que demanda el artículo 98.2 de la Ley 24/2001."

Por lo que se refiere al defecto señalado bajo el número dos de los Hechos: Artículos 1256, 1445 y 1447 del Código Civil y 14 del Reglamento Hipotecario. Como se indica en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, -hoy, Dirección General de Seguridad jurídica y Fe Pública-, de 22 de enero de 2013, la doctrina jurisprudencial, la doctrina científica y la de la Dirección General han admitido sin ambages la inscribibilidad y eficacia del pacto de ejercicio unilateral de la opción sin necesidad de la intervención del concedente del derecho, ya que en este caso, como nos recuerda la Resolución de la Dirección General de 19 de julio de 1991 recogiendo los argumentos de la de 7 de diciembre de 1978, "puede afirmarse que desde un punto de vista instrumental, y siempre que el dueño o dueños lo hayan consentido al pactarse el contrato preliminar (...) el título del adquirente en virtud de una opción de compra consumada por su declaración unilateral ha quedado integrado por la escritura de contrato de opción -otorgada como es obvio por ambas partes- y por la escritura de ejercicio de opción -otorgada unilateralmente por el adquirente, (...) ya que una vez autorizadas ambas el valor traditorio de la escritura y lo convenido por las partes produce la tradición adecuada para investir de dominio al adquirente." En la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, -hoy, Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública-, de 6 de octubre de 1998 se indica, sin embargo, que: "Es principio básico de nuestro sistema registral el de la adecuada delimitación de los derechos que pretenden su acceso al Registro de la Propiedad (cfr. arts. 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario), lo que tratándose del derecho de opción de compra supone la determinación de los elementos integrantes del negocio de compraventa que habría de perfeccionarse en caso de su ejercicio, entre los cuales ha de figurar indudablemente el precio previsto (cfr. arts. 1261.2.º, 1271 y siguientes, 1445 y 1447 a 1450 del Código Civil)". En el caso debatido en la Resolución, no podía estimarse que la contraprestación prevista para el caso de ejercicio del derecho de adquisición establecido reúna el requisito de certeza. Se considera que quedaba, entre otros, indeterminado si la asunción es sólo del principal adeudado o incluye, además, todos aquellos desembolsos adicionales que incumban al deudor en virtud de la respectiva relación obligatoria (intereses moratorios, costas devengadas, etc.); por otra, porque como la llamada asunción del crédito no se producirá sino en el momento del ejercicio del derecho de opción, será en este momento cuando pueda fijarse el importe del efectivo desembolso económico que la opción comporta, importe que además dependerá decisivamente de la conducta del propio concedente (el importe de la contraprestación variará según lo que éste haya pagado en el período de pendencia de la opción). En el presente caso se establece para el caso de pago por subrogación, ante la imposibilidad de aportar los

correspondientes certificados de saldo de la entidad acreedora, que estos serán calculados por el comprador. Y todo ello a los efectos de determinar la forma y medio de pago del precio de la compraventa ante el ejercicio unilateral del derecho previsto en la escritura, esto es, la forma de acreditar el pago del precio o contraprestación, al haber sido pactado el ejercicio unilateral del derecho de opción y sin que el mismo pueda quedar al arbitrio de una de las partes.

En su virtud acuerdo:

Suspender la inscripción del documento, por la concurrencia del defecto indicado.

Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante, el plazo de 60 días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los arts. 322 y 323 de la Ley Hipotecaria; pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de 60 días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación prevista en el Art.º 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días contados desde esta fecha.

Contra la presente calificación (...)

Fuengirola a veintidós de mayo de dos mil veinticuatro. Fdo: María Virginia Salto Téllez.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña V. S. F., abogada, en nombre y representación de la sociedad «Marlot, SL», interpuso recurso el día 10 de julio de 2024 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«Mediante la escritura de opción de compra se acordó el pago de una prima de 22.000 € siendo dicha suma superior a la cantidad mínima que viene estableciendo la normativa tributaria, esto es, un 5 % sobre la base del valor mayor entre Valor de Referencia, valor de mercado o precio pactado por las partes.

Dicha prima obvio es que dicha suma será detráida del precio final pactado por la compraventa, no siendo la misma en modo alguno una suma entregada en "préstamo" o que pueda amparar otro tipo de negocio jurídico.

La misma, si es que se desea forzar los términos del acuerdo, pudiera asemejarse a unas "arras" de un contrato de compraventa futuro, pero no por ello se desnaturaliza el negocio jurídico en sí, una opción de compra, ya que no se alteran los elementos esenciales del mismo como es establecer el marco y las condiciones futuras de una compraventa debiéndose de ejercitar la misma en otro instrumento público.

No puede coincidir esta parte con lo aducido por la Registradora en la resolución notificada cuando afirma que "No resulta, por ello, delimitada la forma para el pago del precio de la compraventa, por subrogación o retención, en los términos señalados, pudiendo esta cantidad ser calculada por el propio comprador u optante, ante la imposibilidad de aportar certificado de saldo de la entidad acreedora".

Nada más lejos, al contrario, y tal y como es de ver en la propia escritura, es la parte optante la que perdería la cantidad entregada en concepto de prima en caso de desistir de ejercitar la opción de compra y en caso de ejercitarla, obviamente, se descontarían las cantidades abonadas al concedente siendo la misma el importe de la prima abonado.

La formulación contenida en la escritura es, precisamente, para no dejar al arbitrio de una de las partes -la parte concedente- el precio final a pagar por la parte optante para el caso de ejercitar la opción de compra ya que, de no hacerse, la parte concedente vería libre la vía para concertar préstamos o gravar el inmueble hasta el punto de que, como es obvio, la parte optante ya no desearía ejercitar su derecho de opción de compra, dado

el estado de cargas sobre el inmueble, y se vería obligada por la conducta de la concedente a perder el dinero abonado en concepto de prima.

Lejos de suponer una situación de abuso para el concedente es para evitar una situación de abuso por parte del mismo respecto a la parte optante y que se pueda llevar a cabo una indeterminación en el precio final a abonar por la optante -sobre todo por las cargas que puedan pesar sobre el inmueble- por la conducta que pudiera mostrar la parte concedente.

Tampoco subyace negocio jurídico anterior o ulterior al objeto de la presente y mucho menos que el mismo sea un "préstamo" al que parece aducir la Registradora lo cual esta parte no puede coincidir con los elementos a los que hace referencia ya que los mismos son ajenos a la escritura cuya inscripción se pretende.

Se aduce a un error en la Diligencia de Subsanación realizada por parte del notario lo cual es no es achacable a esta parte y la misma se envió por el propio Notario al RP de Fuengirola de forma telemática no habiendo podido esta parte advertir al mismo del error padecido.

Es obvio que el Notario ha debido de coger como base un modelo de otra Diligencia de Subsanación y ha incurrido en el error involuntario al que hace referencia la Registradora, pero ello no tiene mayor relevancia y puede ser objeto de subsanación en cualquier momento por parte del mismo.

Consta además de lo expuesto como el clausulado de la escritura ha sido previamente consensuado por las partes y como la parte concedente/vendedora refiere expresamente en la Manifestación II: " (...) la vendedora no depende en absoluto, ni mantiene relación de confianza, con respecto al optante, ni que se encuentra en una situación de vulnerabilidad económica o necesidad imperiosa de vender la finca, además la parte cedente confirma haber entendido claramente el contenido de los acuerdos establecidos en la presente escritura (...)"

Consta debido a ello como la parte concedente manifiesta que no tiene necesidad económica como para otorgar el presente negocio jurídico por lo que difícilmente se puede argüir la coexistencia de un negocio jurídico consiente en un "préstamo".

Insistimos en que es un error involuntario en el que ha incurrido el notario a la hora de comunicar al presente Registro la escritura que se subsanaba con la Diligencia acompañada.

Tal y como consta de las alegaciones efectuadas, así como del propio contenido de la escritura de opción de compra puede observarse como en modo alguno pudiera entenderse que subyace negocio jurídico distinto del contenido en la referida escritura.

Por todo lo expuesto entiende esta parte que debe de llevarse a cabo la inscripción del negocio jurídico llevado a cabo puesto que no cabe modificar los términos acordados en el mismo ya que supondría cambiar completamente los términos del negocio jurídico además de que supondría una auténtica limitación a la autonomía de voluntad de las partes previsto y regulado en el art. 1.255 CC.

A los anteriores hechos, le son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho.

Artículo 1.255 del Código Civil.

Resolución de 12 de diciembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Pozuelo de Alarcón n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de opción de compra.

Por todo lo expuesto,

Solicito, que se revoque la calificación recurrida y se acuerde que lo procedente es inscribir la escritura de opción de compra llevada a cabo en fecha 5 de enero de 2024 ante el Notario de Palma de Málaga, don Luis María Carreño, bajo el n.º 166 de su protocolo.»

IV

Mediante escrito, de fecha 31 de julio de 2024, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. En su informe, rectificaba la calificación en cuanto al segundo de los defectos señalados y lo revocaba, manteniendo la calificación respecto al defecto señalado como número uno de los hechos. Notificada la interposición del recurso al notario autorizante del título calificado, no se ha producido alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 115.1.b) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de mayo de 2000 y 27 de marzo de 2008, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 29 de octubre y 5 de noviembre de 2020.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de concesión de opción de compra en la que concurren las circunstancias siguientes:

– Mediante escritura de 8 de enero de 2024, se otorga concesión de derecho de opción de compra sobre una vivienda, por la entidad «Santiago y Campos, SL», a favor de la entidad «Marlot, SL». Se pacta lo siguiente: como plazo de vencimiento el día 8 de enero de 2028; un precio de prima de opción de 22.000 euros; como precio de compraventa en su caso, el de 350.000 euros.

– En la estipulación quinta de la escritura se pacta el ejercicio unilateral del derecho de opción, de manera que será satisfecho el precio de la compraventa «una vez deducidos los importes correspondientes al precio o prima de la opción que se imputará al precio de la compraventa, y/o aquellas cantidades retenidas para cancelar cargas existentes sobre la finca y/o importes adeudados y pendientes de pago en el momento de formalización del ejercicio de la opción de compra, así como cuantas cantidades reciba la parte vendedora/cedente desde la formalización de la presente opción de compra y hasta el ejercicio de la misma, mediante cheque y/o cheques bancarios nominativos, o cualesquier otros medio de pago debidamente acreditado, y su posterior depósito notarial mediante ingreso en la cuenta de consignación». En la cláusula tercera, se pacta, respecto de la determinación del pago del precio, que, para el caso de subrogarse la optante en la deuda pendiente de la hipoteca o hipotecas que graven la finca o de retener el importe necesario para satisfacer el remanente de dichos créditos, en defecto y ante la imposibilidad de aportar certificación de saldo pendiente de la entidad acreedora, se suplirá mediante un cálculo aproximado basado la información de que pueda disponer el comprador en cada momento, quedando el comprador obligado a asumir las posibles diferencias que a favor del vendedor pudieran producirse, pudiendo reclamar la cedente/vendedora la diferencia a su favor.

– En la escritura, como representante de la entidad concedente del derecho de opción, comparece don M. S. L., quien interviene en nombre y representación, como administrador único de la entidad «Santiago y Campos, SL», en virtud de la escritura autorizada por el notario de Fuengirola, don José Antonio Burgos Casero, de fecha 24 de enero de 2002. Formula el notario autorizante el juicio de suficiencia de las facultades representativas acreditadas, considerando suficientes dichas facultades representativas, según diligencia de subsanación de fecha 2 de mayo de 2024, para el otorgamiento de «la escritura de carta de pago».

La registradora señala dos defectos: a) no resulta congruente el juicio de suficiencia que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título, de concesión de derecho de opción, y b) no resulta delimitada la forma para el pago del precio de la compraventa, por subrogación o retención, en los términos

señalados en la escritura, pudiendo esta cantidad ser calculada por el propio comprador u optante, ante la imposibilidad de aportar certificado de saldo de la entidad acreedora.

La recurrente alega lo siguiente: que la formulación contenida en la escritura es, precisamente, para no dejar al arbitrio de una de las partes -la parte concedente- el precio final a pagar por la parte optante para el caso de ejercitar la opción de compra ya que, de no hacerse, la parte concedente vería libre la vía para concertar préstamos o gravar el inmueble hasta el punto de que, como es obvio, la parte optante ya no desearía ejercitar su derecho de opción de compra, dado el estado de cargas sobre el inmueble, y se vería obligada por la conducta de la concedente a perder el dinero abonado en concepto de prima; que lejos de suponer una situación de abuso para el concedente es para evitar una situación de abuso por parte del mismo respecto a la parte optante y que se pueda llevar a cabo una indeterminación en el precio final a abonar por la optante -sobre todo por las cargas que puedan pesar sobre el inmueble- por la conducta que pudiera mostrar la parte concedente; que tampoco subyace negocio jurídico anterior o ulterior al objeto de la presente y mucho menos que el mismo sea un «préstamo» al que parece aducir la registradora lo cual esta parte no puede coincidir con los elementos a los que hace referencia ya que los mismos son ajenos a la escritura cuya inscripción se pretende.

La registradora, a la vista del escrito de interposición de recurso, rectifica la calificación revocando el segundo de los defectos señalados y manteniendo el primero. En consecuencia, a este defecto se limitará la Resolución de este expediente.

2. El artículo 327 de la Ley Hipotecaria, en sus párrafos sexto y séptimo, dispone lo siguiente:

«El Registrador que realizó la calificación podrá, a la vista del recurso y, en su caso, de las alegaciones presentadas, rectificar la calificación en los cinco días siguientes a que hayan tenido entrada en el Registro los citados escritos, accediendo a su inscripción en todo o en parte, en los términos solicitados, debiendo comunicar su decisión al recurrente y, en su caso, al Notario, autoridad judicial o funcionario en los diez días siguientes a contar desde que realizara la inscripción.

Si mantuviera la calificación formará expediente conteniendo el título calificado, la calificación efectuada, el recurso, su informe y, en su caso, las alegaciones del Notario, autoridad judicial o funcionario no recurrente, remitiéndolo, bajo su responsabilidad, a la Dirección General en el inexcusable plazo de cinco días contados desde el siguiente al que hubiera concluido el plazo indicado en el número anterior.»

Del escrito de impugnación resulta claramente que el recurso se ha limitado por la recurrente a uno solo de los defectos -al segundo- a que se refiere la registradora en su calificación, el relativo a la delimitación de la forma de pago del precio. Precisamente respecto de ese defecto la registradora rectifica su calificación.

Si se tiene en cuenta que ese es el único defecto objeto de impugnación, es evidente que la registradora ha actuado correctamente pues, según el texto antes transcrito del citado artículo 327 de la Ley Hipotecaria, no procede sino «comunicar su decisión al recurrente».

3. Atendiendo a las referidas circunstancias, esta Dirección General no puede entrar en el fondo de la calificación en cuanto al defecto que se ha mantenido y no fue impugnado, relativo al juicio de suficiencia.

Aunque en su escrito de impugnación la recurrente solicita «que se revoque la calificación recurrida y se acuerde que lo procedente es inscribir la escritura de opción de compra», el primero de los defectos no ha sido objeto de impugnación y, en consecuencia, no se aduce argumento o fundamento alguno para combatirlo.

El artículo 326 de la Ley Hipotecaria, al enumerar los requisitos que, al menos, ha de cumplir el escrito de interposición del recurso, exige que se expresen los hechos y fundamentos de derecho -párrafo segundo, apartado c)-; y el artículo 115.1.b) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las

Administraciones Públicas, exige expresar: «El acto que se recurre y la razón de su impugnación».

Bien es cierto que este Centro Directivo entendió, en su Resolución de 27 de marzo de 2008 que «esa exigencia formal, no puede conducir sin más a entender que, aquella parte de la nota cuya impugnación no ha sido fundamentada, debe entenderse no recurrida, siempre que conste de manera inequívoca la voluntad del recurrente de alzarse contra la totalidad del contenido de la nota y solicite la revocación de la misma, por cuanto lo exigido por el principio de congruencia, es que la resolución sea coherente con las peticiones formuladas por el recurrente (cfr. art. 113.3 de la Ley 30/1992), debiendo acarrear únicamente la ausencia de la fundamentación adecuada, el requerimiento por parte del órgano encargado de la tramitación del expediente, a fin de que se subsane esa omisión o se aclare ese extremo (art. 71.1 de la ley 30/1992)». Y añadió que, en el caso objeto del recurso a que se refiere dicha Resolución, «constando la voluntad indudable del recurrente de impugnar la totalidad de la nota de calificación y habiendo solicitado su revocación total, la doctrina reiteradamente proclamada por este Centro Directivo (Vid. por todas la de 26 de mayo de 2.000) según la cual los recursos contra las calificaciones registrales no están sometidos a especiales requisitos de forma y el principio de economía procedimental, exigen entrar en el fondo de las cuestiones planteadas en la nota de calificación».

Ahora bien, en el caso concreto del presente recurso no es que la recurrente impugne la razón que motivaría el primer defecto, sino que ni siquiera se refiere al mismo aun remotamente (cfr. Resolución de 26 de mayo de 2000 de este Centro Directivo); y no ha de olvidarse la exigencia derivada del artículo 326 de la Ley Hipotecaria que, al enumerar los requisitos que debe contener el escrito de interposición del recurso, establece que debe contener los hechos y fundamentos de Derecho -párrafo segundo apartado c)-; «razón de la impugnación», tal y como se indica en el citado artículo 115.1.b) de la Ley 39/2015; cita ésta no carente de sentido, pues como ya ha puesto de relieve este Centro Directivo, la especial naturaleza del procedimiento registral no excluye la aplicabilidad del régimen administrativo cuando haya una remisión específica de la legislación hipotecaria a los aspectos de dicho régimen que considere aplicables a la función registral, o cuando se trate de normas administrativas que respondan a los principios generales materiales o de procedimiento propios de todo el ordenamiento (cfr., también en otro ámbito, la remisión que la vigente Ley de la jurisdicción voluntaria, a la hora de referirse a los recursos, realiza a la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil, conforme a la cual -artículo 458-2-: «En la interposición del recurso el apelante deberá exponer las alegaciones en que se base la impugnación»).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto en los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos.

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, 24 de septiembre de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.