

<http://civil-mercantil.com/>

**RESOLUCIÓN de 4 de marzo de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Córdoba n.º 6 por la que se suspende la cancelación de una anotación preventiva de embargo solicitada en escritura de ejercicio de opción de compra.**

*(BOE de 4 de abril de 2014)*

**SUMARIO:**

**Registro de la Propiedad. Opción de compra. Cancelación de cargas posteriores. Principio de consignación íntegra del precio.** El principio de consignación íntegra del precio debe impedir pactos que dejen la consignación y su importe al arbitrio del optante, pero no puede llevarse al extremo, pues implicaría, so pretexto de proteger a los titulares de los derechos posteriores a la opción, perjudicar al propio titular de la opción, que goza de preferencia registral frente a ellos. Así, es necesario analizar los eventuales pactos sobre el particular en cada caso concreto. Puede efectuarse la deducción del importe de la prima de la opción, es decir, de aquella cantidad que se ha abonado al concederla, o del importe de cargas anteriores a la propia opción que sean asumidas o satisfechas por el optante, igualmente no procede exigir tal consignación cuando el optante retiene la totalidad del precio pactado para hacer frente al pago del préstamo garantizado con la hipoteca que grava la finca y que es de rango preferente al derecho de opción ejercitado o cuando se haya pactado el pago por compensación siempre que no encubra una opción en garantía. Pero en todos estos casos es fundamental que estas circunstancias consten pactadas en la escritura de opción y debidamente inscritas. El contrato de compraventa debe estar perfectamente configurado de forma que el concedente queda vinculado al contenido de éste durante la duración de la opción y el optante puede, en ese mismo plazo, usar su derecho cumpliendo las obligaciones establecidas, de manera que no es necesario un desarrollo ulterior de la compraventa, bastando con que el optante manifieste su voluntad de ejecutar la opción y entregue el precio pactado para que la misma se perfeccione. Entre tanto la opción no se extinga, por su ejercicio o falta del mismo, el concedente continúa siendo titular registral de la finca y no hay cierre registral, de forma que pueden acceder derechos y cargas posteriores cuyos titulares tendrán conocimiento del derecho que grava el inmueble y por tanto del eventual cambio de titularidad y la consiguiente purga y cancelación de sus asientos; ahora bien, la transcendencia erga omnes que adquiere el derecho de opción a resultas de su inscripción implica que deben tenerse en cuenta los términos y cláusulas de la compraventa que tuvieron acceso al Registro, cuyo cumplimiento exacto hará que la opción se haya ejecutado debidamente y determinará la cancelación de asientos posteriores sin necesidad de otorgamiento de título cancelatorio específico, y la necesidad o no de íntegra consignación.

**PRECEPTOS:**

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 32, 34, 44, 71, 79.2 y 118.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), art. 175.6.

En el recurso interpuesto por don Rafael Fernández-Crehuet Serrano, notario de Córdoba, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Córdoba número 6, don Francisco Javier Fernández Cruz, por la que se suspende la cancelación de una anotación preventiva de embargo solicitada en escritura de ejercicio de opción de compra.

**Hechos**

I

Mediante escritura otorgada en Córdoba, el 10 de octubre de 2013 ante el notario don Rafael Fernández-Crehuet Serrano, número 2.299 de su protocolo, los cónyuges don F. J. A. M. M. y doña María Ángeles G.



<http://civil-mercantil.com/>

E., interviniendo en su propio derecho y como mandatarios verbales de doña María Ascensión G. E., venden determinadas fincas registrales en ejercicio de la opción de compra que ésta última tenía a su favor y que fue formalizada en escritura otorgada ante el mismo notario el 20 de noviembre de 2009, número 642. En la cláusula quinta de la escritura se establece lo siguiente: «...la adquirente solicita expresamente la cancelación registral de las cargas posteriores a la inscripción de dicha opción en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo establecido por la Dirección General de los Registros y del Notariado en las Resoluciones de 30 de Mayo de 2.013 y 4 de Septiembre de 2.009, puesto que consta por medio del documento público reseñado en el apartado medios de pago la fecha fehaciente en que dicho precio fue abonado y es anterior a dichas cargas posteriores».

II

Copia de la citada escritura fue presentada telemáticamente en el Registro de la Propiedad de Córdoba número 6 el día 10 de octubre de 2013, fecha de su otorgamiento, causando el asiento de presentación 1.529 del Diario 67, complementada posteriormente con otra de ratificación del mandato verbal antes reseñado, otorgada el 21 de octubre de 2013 ante el notario de Villaviciosa de Odón, don José Castán Pérez Gómez, número 995 de protocolo, siendo objeto de la siguiente calificación: «El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del mandamiento que más abajo se reseña en los hechos, de conformidad con los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, ha dictado la siguiente resolución: Hechos: 1.-Título. El día diez de octubre de 2013 se presenta telemáticamente escritura de ejercicio de opción de compra autorizada por el notario de Córdoba don Rafael Fernández-Crehuet Serrano, de fecha diez de octubre de dos mil trece, con el número 2.299 de su protocolo, relativa a una mitad indivisa de la finca 41.669 del Registro de la Propiedad número seis de los de Córdoba. Causa el asiento de presentación número 1.529 del diario 67. Dicha escritura se complementa con otra de ratificación de mandato verbal de fecha veintiuno de octubre de dos mil trece, número 995 de protocolo del notario de Villaviciosa de Odón don José Castán Pérez Gómez. Mediante dicho título, además de ejercerse una opción de compra previamente inscrita, en virtud de escritura autorizada por el notario de Córdoba don Rafael Fernández-Crehuet Serrano, de fecha veinte de noviembre de dos mil nueve, con el número 642 de su protocolo, se pretende la cancelación de anotación preventiva de embargo letra A, que afecta a la mitad indivisa de la finca sobre la que se ejerce la opción de compra, de fecha posterior a la inscripción de dicha opción de compra. Para ello, se alegan en la escritura una serie de pagos, documentados en escritura de carta de pago y poder irrevocable, otorgada ante el mismo notario con fecha veinte de noviembre de dos mil nueve, con el número 643 de su protocolo que también se acompaña. Con ello, se pretende evitar la consignación de las cantidades necesarias para proceder a la cancelación de dicha carga. 2.-Antecedentes registrales. Consta inscrita la opción de compra, que se ejercita a través del título reseñado en el número anterior, con fecha diecinueve de febrero de dos mil diez. Con posterioridad a la misma, consta anotación preventiva de embargo de fecha treinta de diciembre de dos mil diez, con nota al margen de expedición de certificación de fecha veintiséis de abril de dos mil once. En ningún caso aparece en el historial registral de la finca abono de cantidad alguna en concepto de pago de precio como consecuencia de la opción de compra. A la vista de los hechos relatados, resuelvo: 1.-Inscribir el dominio sobre una mitad indivisa de la finca a favor de doña María Ascensión G. E. por título de compra para su sociedad de gananciales, como consecuencia del ejercicio, dentro del plazo señalado al efecto, de la opción de compra previamente inscrita causando la inscripción 6.<sup>a</sup> de la finca número 2/41669, al folio 214 del Libro 1.396 de Córdoba, Tomo 2.511 del Archivo. 2.-Suspender la cancelación de la anotación preventiva de embargo letra A, al no haberse acreditado la pertinente consignación para poder proceder a dicha cancelación, habida cuenta de que al tiempo de practicarse dicha anotación no constaba en el Registro pago de cantidad alguna, de manera que el acreedor no puede resultar afectado, cancelando sin más la anotación a su favor, por la existencia de actos que, pudiendo tener reflejo registral que enerve los efectos de la fe pública registral, no accedieron al Registro. Fundamentos de Derecho: Artículos 34, 44, 79.2 de la Ley Hipotecaria; 175.6 del Reglamento Hipotecario; S. T. S. (Sala de lo Civil) 11 de abril de 2002 y doctrina reiterada de la D. G. R. N. en numerosas resoluciones, por todas, 18 de mayo de 2011 y 5 de septiembre de 2013. 3.-Notificar esta calificación en el plazo de diez



<http://civil-mercantil.com/>

días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al notario autorizante, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Esta nota de calificación negativa, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación expresado, por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el párrafo precedente. Contra esta calificación negativa, cabe lo siguiente (...) Córdoba, a tres de diciembre de dos mil trece. El Registrador.-(firma ilegible). Fdo.: Francisco Javier Fernández Cruz».

### III

Contra la anterior calificación don Rafael Fernández-Crehuet Serrano, presentante y notario autorizante del documento calificado, interpone recurso mediante escrito de fecha 10 de diciembre de 2013 que tuvo su entrada en el Registro el mismo día, en el que, después de referir los antecedentes de hecho en cuyo punto tercero expone que la calificación negativa se sustenta en el único argumento de que es necesario consignar el precio del ejercicio de la opción de compra para cancelar las cargas posteriores a la misma por no constar en el Registro pago de cantidad alguna con anterioridad a la práctica de dicha anotación preventiva, alega lo siguiente: «...2.-Frente al criterio mantenido por el señor Registrador en su calificación, la doctrina vinculante de la Dirección General de los Registros y el Notariado, recogida entre otras en las Resoluciones de 16 de noviembre de 2012; 4 de septiembre de 2009, y 18 de mayo de 2011, es que no siempre es necesaria la consignación judicial del precio. 3.-En concreto, la Dirección General en tales resoluciones señala que no es necesaria dicha consignación respecto de las cantidades que consten acreditadas pagadas con anterioridad a la carga que se solicita cancelar. 4.-Que en este caso, con fecha anterior a dicha anotación preventiva cuya cancelación niega el señor Registrador, se otorgó escritura de carta de pago y poder irrevocable, de fecha veinte de noviembre de dos mil nueve, número 643 de protocolo, donde constaban perfectamente identificadas las cantidades ya cobradas por el vendedor, con perfecta identificación de la fecha en que se entregaron, cuantías y Entidad Bancaria en la que se ingresaron, pactándose de modo expreso que el comprador podía ejercitar unilateralmente la opción de compra, para lo cual estaba además apoderado irrevocablemente (...) 5.-Que a diferencia de lo que dice el señor Registrador, no existe ningún mecanismo en el Registro de la Propiedad para hacer constar las «cantidades pagadas», sí no sólo los Derechos Reales concedidos, como es el de la opción de compra, que reitero se encontraba inscrito con anterioridad a dicha anotación preventiva. Por tanto, el único mecanismo para acreditar dicho extremo, las cantidades entregadas y recibidas, y la fecha fehaciente en las que se hicieron dichos pagos, es el documento notarial, como resulta además de los artículos 1.216, 1.217 y 1.218 del Código Civil (que se reproducen) 6.-Que además en dicha escritura ejercicio de opción de compra... se estipulaba expresamente en las estipulaciones quinta y sexta que el ejercicio de la opción de compra estaba suspensivamente condicionado a la cancelación registral de las cargas posteriores, habiéndose practicado por el señor Registrador la Inscripción de la transmisión sin cancelar dichas cargas, lo cual es incongruente con dicha condición, pues o se entiende que las cargas posteriores no se pueden cancelar y por ello no se inscribe la transmisión, o se entiende que sí se pueden cancelar por el ejercicio de la opción de compra en cuyo caso la inscripción de la opción exige la simultánea cancelación de las cargas posteriores. 7.-Que de no practicarse la cancelación de la anotación preventiva solicitada, se estaría dejando sin contenido la protección registral derivada del artículo 34 de la Ley Hipotecaria para el adquirente de la opción de compra, que adquirió a título oneroso del titular registral, con buena fe y con el resto de requisitos exigidos por dicho artículo, exigiéndole que pagase por segunda vez algo que ya pagó, dándole preferencia al titular de un derecho anotado, no inscrito, con posterioridad, que además no reúne tales condiciones del artículo 34 de la Ley Hipotecaria». Finaliza solicitando la revocación de la nota de calificación y la cancelación de las cargas posteriores a la opción.

### IV

El registrador de la Propiedad de Córdoba número 6, don Francisco Javier Fernández Cruz, emite su informe manteniendo íntegramente su calificación y justificando la práctica de la inscripción de la compra por el contenido de la rogación de inscripción parcial contenida en la propia escritura.

#### **Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 32, 34, 44, 71, 79.2 y 118 de la Ley Hipotecaria; 175.6 del Reglamento Hipotecario; la sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) de 11 de abril de 2002, y las Resoluciones de esta Dirección General de 13 de diciembre de 1955; 7 de diciembre de 1978; 28 de septiembre de 1982; 29 de enero de 1986; 10 de abril y 21 de diciembre de 1987; 6 de mayo y 8 de junio de 1998; 27 de marzo de 2000; 18 de abril y 11 de junio de 2002; 23 de abril de 2003; 21 de febrero y 22 de abril de 2005; 23 de abril y 9, 10 y 11 de julio de 2007; 16 de febrero y 7 y 17 de abril de 2008; 13 de marzo y 4 de septiembre de 2009; 18 de mayo de 2011, y 5 de septiembre y 6 de noviembre de 2013.

1. Son hechos relevantes para la resolución de este expediente los siguientes:

- En escritura otorgada ante el notario recurrente, don Rafael Fernández-Crehuet Serrano el 20 de noviembre de 2009, número 642 de su protocolo, los cónyuges don F. J. A. M. M. y doña María Ángeles G. E. conceden a doña María Ascensión G. E. un derecho de opción de compra sobre el pleno dominio de la mitad indivisa de la finca registral 41.669, y la totalidad de las fincas 35.842 y 35.729. En dicha escritura consta que las dos últimas fincas se encuentran gravadas cada una de ellas con una hipoteca, sin que conste la existencia de más cargas. En la estipulación primera se dice que será de cargo de los cónyuges don F. J. A. M. M. y doña María Ángeles G. E. la cancelación de las cargas preexistentes. Se fija como precio de la compraventa para cada finca el importe consignado en su descripción sumando en total 200.000 euros, pudiendo ejercitarse la opción separadamente para cada inmueble o de forma conjunta a elección de la beneficiaria de la misma. Se valora la opción en 10.000 euros que se dicen recibidos mediante transferencia en determinada cuenta. Se fija como plazo para el ejercicio de la opción 4 años a partir de la fecha de la escritura. Dicha escritura se inscribe en el Registro de la Propiedad el 19 de febrero de 2010.

- En escritura de carta de pago y poder irrevocable otorgada ante el notario recurrente, don Rafael Fernández-Crehuet Serrano el 20 de noviembre de 2009, número 643 de su protocolo, es decir inmediato posterior a la escritura antes reseñada, los cónyuges don F. J. A. M. M. y doña María Ángeles G. E. declaran que el precio de la opción de compra se encuentra ya recibido íntegramente, mediante diversas transferencias efectuadas desde el 16 de abril de 2008 hasta el 14 de enero de 2009, por lo tanto todas ellas anteriores a la formalización del derecho de opción, que en total suman los 200.000 euros. Así mismo dichos señores apoderan a doña María Ascensión G. E., para que pueda otorgar unilateralmente la escritura de compraventa derivada del ejercicio de la opción. Dicha escritura no se presenta en el Registro de la Propiedad en el que no consta abono de cantidad alguna en concepto de pago de la opción.

- Con fecha 30 de diciembre de 2010, se practica anotación preventiva de embargo letra A sobre la mitad indivisa de la finca 41.669 de la que son titulares registrales los concedentes para garantizar un total de 54.558,67 euros de principal y 16.000 euros por intereses y costas reclamados. Con fecha 26 de abril de 2011 se expide certificación de dominio y cargas para el citado procedimiento.

- Mediante escritura otorgada en Córdoba, el 10 de octubre de 2013 ante el notario don Rafael Fernández-Crehuet Serrano, número 2.299 de su protocolo, los cónyuges don F. J. A. M. M. y doña María Ángeles G. E., interviniendo en su propio derecho y como mandatarios verbales de doña María Ascensión G. E. otorgan la escritura de compraventa en ejercicio de la opción de compra. Dicha escritura complementada posteriormente con otra de ratificación del mandato verbal antes reseñado, se presenta en el Registro de la Propiedad, solicitándose la cancelación registral de las cargas posteriores. Igualmente se acompaña la escritura de carta de pago antes relacionada.



<http://civil-mercantil.com/>

- El registrador suspende la cancelación de la anotación preventiva de embargo letra A, al no haberse acreditado la pertinente consignación para poder proceder a dicha cancelación.

2. Se trata en este expediente de resolver, una vez más, el problema de la cancelación de las cargas inscritas con posterioridad a la constancia registral de un derecho de opción de compra, conciliando los derechos adquiridos tanto por el optante que tiene inscrito su derecho con transcendencia real y por lo tanto la facultad de adquirir el inmueble en los términos pactados en la escritura, como por el titular de cargas posteriores que tiene a su vez anotado o inscrito su derecho con la expectativa de que el mismo quede consolidado si la opción no se ejecuta o de que si se ejecuta pueda realizar su derecho sobre el importe que por el pago de la compraventa sustituye a la finca.

3. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (ver por todas Resolución de 18 de mayo de 2011 y demás citadas en los «Vistos») que una vez ejercitado un derecho de opción puede solicitarse la cancelación de las cargas que hubiesen sido inscritas con posterioridad al reflejo registral del mismo –en este caso existe una anotación preventiva de embargo–, pues no otra cosa significa la transcendencia real de la opción. En definitiva, cuando este derecho de adquisición preferente se ejercita debidamente y su titular se convierte en propietario de la finca objeto del mismo, lo que procede, es la cancelación de los derechos que se resuelven tal como exige el artículo 79.2 de la Ley Hipotecaria, de modo que la cancelación del embargo es sólo una inevitable consecuencia de la extinción del derecho embargado. Ahora bien, para ello es necesario, como regla general, el depósito del precio pagado a disposición de los titulares de las cargas posteriores (cfr. artículo 175.6 Reglamento Hipotecario).

En efecto, aun cuando ni la Ley Hipotecaria ni su Reglamento regulan la cancelación de los derechos reales, cargas y gravámenes extinguidos como consecuencia de la consumación del derecho de opción, esta cuestión ha de ser resuelta teniendo en cuenta los principios generales, y en especial los hipotecarios, que informan nuestro ordenamiento jurídico, como ya se puso de manifiesto en la Resolución de 7 de diciembre de 1978. En el mismo sentido, al afectar el ejercicio del derecho de opción de forma tan directa a los titulares de derechos posteriores inscritos en la medida en que deben sufrir la cancelación del asiento sin su concurso, se requiere –como indicó la mencionada Resolución– que puedan al menos contar con el depósito a su disposición del precio del inmueble para la satisfacción de sus respectivos créditos o derechos, máxime cuando todas las actuaciones de los interesados tienen lugar privadamente y al margen de todo procedimiento judicial y con la falta de garantías que ello podría implicar para los terceros afectados.

4. Es también doctrina reiterada que el principio de consignación íntegra del precio establecido por diversas Resoluciones –entre ellas la de 11 de junio de 2002–, debe impedir pactos que dejen la consignación y su importe al arbitrio del optante, pero no puede llevarse al extremo, pues implicaría, so pretexto de proteger a los titulares de los derechos posteriores a la opción, perjudicar al propio titular de la opción, que goza de preferencia registral frente a ellos. Así pues es necesario analizar los eventuales pactos establecidos sobre este particular en cada caso concreto.

Y así puede efectuarse la deducción del importe de la prima de la opción, es decir, de aquella cantidad que se ha abonado al concederla, o del importe de cargas anteriores a la propia opción que sean asumidas o satisfechas por el optante, igualmente no procede exigir tal consignación cuando el optante retiene la totalidad del precio pactado para hacer frente al pago del préstamo garantizado con la hipoteca que grava la finca y que es de rango preferente al derecho de opción ejercitado o cuando se haya pactado el pago por compensación siempre que no encubra una opción en garantía.

Pero en todos estos casos es fundamental que todas estas circunstancias consten pactadas en la escritura de opción y que consten debidamente inscritas. El contrato de compraventa debe estar perfectamente configurado de forma que el concedente queda vinculado al contenido de éste durante el plazo de duración de la opción y el optante puede, en ese mismo plazo, hacer uso de su derecho cumpliendo las obligaciones establecidas, de manera que no es necesario un desarrollo ulterior de la

<http://civil-mercantil.com/>

compraventa, bastando con que el optante manifieste su voluntad de ejecutar la opción y entregue el precio pactado para que la misma se perfeccione.

Entre tanto la opción no se extinga, por su ejercicio o su falta de ejercicio, el concedente continúa siendo el titular registral de la finca y no se produce un cierre registral de forma que pueden acceder derechos y cargas posteriores cuyos titulares tendrán conocimiento del derecho que grava el inmueble y por tanto del eventual cambio de titularidad y la consiguiente purga y cancelación de sus asientos, ahora bien la transcendencia erga omnes que adquiere el derecho de opción a resultas de su inscripción implica que deben tenerse en cuenta los términos y cláusulas de la compraventa que tuvieron acceso al Registro, cuyo cumplimiento exacto hará que la opción se haya ejecutado debidamente y determinará la cancelación de asientos posteriores sin necesidad de otorgamiento de título cancelatorio específico, y la necesidad o no de íntegra consignación.

5. En el supuesto de hecho de este expediente no se pactó la deducción de cantidad alguna del importe fijado para la venta. Y así, no se pacta que sea deducible el valor fijado para la opción, que puede configurarse como parte del precio como admitió la Resolución de 29 de enero de 1986 y se ha recogido en otras posteriores, ni el importe de la hipoteca que grava dos de las fincas, como ya recogió la Resolución de 4 de septiembre de 2009, reiterada por la de 18 de mayo de 2011 entre otras. Por el contrario, en la estipulación primera de la escritura de opción se dice que será de cargo de los cónyuges don F. J. A. M. M. y doña María Ángeles G. E. la cancelación de las cargas preexistentes, cuestión que se reitera en la escritura de compraventa en ejercicio de aquélla.

Queda pues por determinar si pueden deducirse las cantidades entregadas sucesivamente hasta completar el precio de la compraventa tal y como quedó consignado en la escritura de carta de pago que se acompaña. Alega el recurrente que la fecha de realización de dichos pagos es fehaciente, al estar consignada en escritura pública, y anterior a la anotación de embargo, de forma que desembolsado la totalidad del importe, no habría lugar a la consignación de cantidad alguna.

Dicha pretensión no puede mantenerse, el mero hecho del ejercicio de la opción después de tomada anotación preventiva, supone el arrastre de la carga; cuestión distinta sería que no sólo la opción sino también la formalización de la compraventa con la consiguiente tradición del inmueble hubiera tenido lugar con anterioridad a la anotación del embargo (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de abril de 2002). Ciertamente la escritura pública de opción era de fecha anterior al embargo, pero de ella no deriva título alguno de propiedad a favor de la optante, pues es necesario que se complemente con la formalización del contrato de compraventa y la tradición de los bienes objeto de la misma y el otorgamiento de este documento, la escritura calificada, ha tenido lugar con posterioridad tanto a la diligencia de embargo como a su anotación registral. El hecho de que en la escritura de carta de pago se estableciera por los concedentes que el comprador podía ejercitar unilateralmente la opción de compra, para lo cual estaba además apoderado, como recuerda el recurrente, no viene sino a confirmar la necesidad admitida por las propias partes, de otorgar un título posterior, que por cierto no se formaliza unilateralmente en uso del poder conferido, antes bien al contrario son los concedentes los que formalizan la compra actuando por sí y en representación de la compradora.

En ningún caso queda el adquirente desprotegido, puesto que la anotación de embargo podrá cancelarse, ni tendrá que abonar doblemente el precio, pues podrá reclamarlo del cedente que lo recibió, pero la protección registral lo es en cuanto a los derechos inscritos con los efectos y extensión que deriven de la inscripción y como ya se ha señalado, el optante en tanto no ejecuta la opción es titular de un derecho de adquisición preferente pero no es dueño de la finca. Y como se ha expuesto anteriormente la protección registral aun con distinto alcance, cubre también a los titulares de derechos posteriores que confiaron en el contenido de los libros, y en este caso como también se ha expuesto la resolución de sus derechos deberá efectuarse teniendo en cuenta los principios generales, y en especial los hipotecarios, que informan nuestro ordenamiento jurídico.



<http://civil-mercantil.com/>

Tampoco puede sostenerse, como dice el recurrente, que en el Registro no existen mecanismos para consignar los sucesivos pagos a cuenta del precio total de la compra, pues pactándose, lo que no se hizo en este caso, que el importe de la venta se efectúe de esta forma, y justificándose debidamente los medios de pago utilizados, lo que no ocurrió en este supuesto ya que no constan consignadas las cuentas de cargo de las transferencias conforme exigía el artículo 177 del Reglamento Notarial redactado por el número dos del artículo 1 del Real Decreto 1804/2008, de 3 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal, vigente en la fecha del otorgamiento («los comparecientes deberán manifestar los datos correspondientes a los códigos de las cuentas de cargo y abono»), nada impide el reflejo registral de dichos extremos, de forma que los terceros tendrían pleno conocimiento de las cantidades que en su caso se hubieran ya entregado con anterioridad a la constancia registral de sus derechos, cantidades sobre las que no tendrían derecho a consignación.

Lo que no cabe es paralizar el juego propio de nuestro Registro basado, entre otros, en los principios de voluntariedad de la inscripción, prioridad y fe pública, en favor de quien rehúsa el cobijo registral y en este sentido, no puede perjudicarse el derecho del titular del embargo a realizar su crédito sobre la cantidad que por subrogación legal sustituye a la finca por la inexplicable demora en otorgar e inscribir la escritura de venta, máxime cuando el precio estaba ya desembolsado cuando se escrituró el derecho de opción y la escritura de carta de pago se otorgó inmediatamente después de aquélla, momento en que bien pudo formalizarse la compraventa.

6. Por último, si bien en dicha escritura de ejercicio de opción de compra se estipulaba expresamente en las estipulaciones quinta y sexta que el ejercicio de la opción estaba suspensivamente condicionado a la cancelación registral de las cargas posteriores, no es menos cierto que en la propia escritura, en su página 18, consta la rogación de inscripción parcial respecto de, entre otras, las cláusulas estipulativas, entre las que se comprenden las anteriores. En todo caso habiéndose practicado por el registrador la inscripción de la transmisión, este asiento está bajo la salvaguarda de los tribunales, no siendo el recurso medio para cuestionar su legalidad.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 4 de marzo de 2014. El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.