

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

23495 *Resolución de 1 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Eivissa n.º 4 a inscribir determinados pactos de una escritura de opción de compra.*

En el recurso interpuesto por doña V. S. F., abogada, en nombre y representación de la mercantil «Majuen Real Estate, SLU», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Eivissa número 4, don Álvaro Esteban Gómez, a inscribir determinados pactos de una escritura de opción de compra.

Hechos

I

Mediante escritura de opción de compra autorizada el día 12 de abril de 2024 por el notario de Valencia, don Emilio Vicente Orts Calabuig, con el número 843 de protocolo, don J. J. M. P. y doña M. I. B. L. concedieron a la mercantil «Majuen Real Estate, SLU» un derecho de opción de compra sobre la finca registral número 15.096, ubicada en Formentera, del Registro de la Propiedad de Eivissa número 4. De la citada escritura, y por lo que interesa al presente recurso, se transcriben los siguientes particulares:

«Segunda. Son pactos de esta opción de compra: (...)

e) La parte concedente/vendedora se compromete de forma expresa a no arrendar, ni vender, ni hipotecar la finca objeto de esta escritura, sin previo consentimiento expreso por parte de la optante/compradora.

Asimismo, si se produjera la venta por la parte vendedora, previo consentimiento expreso por la parte optante/compradora, se llevará a cabo una vez haya sido cancelada previamente la presente opción de compra.

f) La parte concedente/vendedora así mismo se compromete a cuidar y mantener la finca en el estado actual de conservación, velando por el buen estado de la misma.

g) La parte concedente/vendedora se compromete a dar continuidad al pago de las cuotas mensuales de cuantas hipotecas, costes de comunidad de propietarios, incluidas derramas, impuestos y arbitrios, deba asumir la propiedad de la finca.

Tercera. La escritura de compraventa en ejercicio del derecho de opción de compra se sujetará a las siguientes condiciones:

1. El precio de compraventa de la finca antes descrita, será la suma de trescientos setenta mil euros (€ 370.000), cantidad que la parte optante/compradora deberá satisfacer, en el momento que se ejercite la opción de compra, la cual se podrá ejercitar sobre la finca descrita, una vez descontado el precio o prima de la opción que se imputará al precio de la compraventa. También se imputará al precio de la compraventa aquellas cantidades que el comprador deba retener, en su caso, para cancelar cargas existentes sobre la finca que estuvieren vigentes e inscritas con rango preferente a la fecha del otorgamiento de la presente escritura y deudas con respecto a la comunidad de propietarios en que esté ubicada la finca, además de los importes adeudados en concepto de Impuestos y contribuciones 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 bien en cheques y/o transferencia y/o bien subrogándose, si fuere el caso, en la deuda pendiente de la hipoteca o hipotecas que graven la finca descrita y estuvieren vigentes e inscritos con rango preferente a la fecha del otorgamiento de la presente escritura, o, en su caso, si procediere, mediante su consignación notarial a favor de los acreedores de derechos inscritos con posterioridad.

Con respecto a las cantidades y/o desembolsos que la parte concedente/vendedora haya podido recibir desde la constitución del derecho de opción de compra y hasta el ejercicio de la misma, la parte compradora deberá aportar certificado original emitido por la concedente/vendedora o bien escritura pública de carta de pago en el cual deberán constar las cantidades recibidas, la fecha de la recepción de las mismas, los medios de pago, además y de forma expresa deberá constar que la cantidad recibida se asigna a parte del precio de la compraventa de la finca objeto de transmisión.

La parte concedente, acepta de forma expresa que, para el caso de subrogarse la optante en la deuda pendiente de la hipoteca o hipotecas que graven la finca o bien se produzca la retención del importe necesario para satisfacer el remanente de dichos créditos, siempre que estuvieran vigentes e inscritos con cargo preferente al otorgamiento de la presente escritura, una vez descontada la prima de la opción, y otros desembolsos previstos en la presente escritura, la optante/compradora solicitará de los posibles acreedores, certificación de saldo pendiente a fecha de ejercicio de la opción, siendo dicho saldo, sus intereses, gastos y comisiones la cantidad a descontar del precio para el ejercicio de la opción de compra, entregando a la parte concedente-vendedora el saldo restante a su favor resultante o bien pudiendo reclamar la optante la diferencia a su favor, en caso de no comparecer la concedente-vendedora dicho importe y certificados se consignarán en la Notaría a disposición de ésta, resultando de esta manera a todos los efectos completado el pago del precio de la presente opción de compra. La imposibilidad de aportar el/los certificado de saldo pendiente se suplirá mediante un cálculo aproximado basado en 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 concedente/vendedora la diferencia a su favor.

En ningún caso se entenderá que la no aportación de los certificados de saldo dará lugar a una cláusula suspensiva, quedando completado el pago del precio de la presente opción de compra y quedando perfectamente legitimado el vendedor a reclamar al comprador cuantas cantidades considere oportunas por este concepto.

En caso de que la parte optante/compradora no se subrogase en la hipoteca, los gastos de cancelación, para el caso en que quisiera cancelarse, serán a cargo de la parte concedente/vendedora.

2. La finca se transmitirá en concepto de libre de cargas reales, y fiscales, excepto en caso de subrogarse la parte optante/compradora a la hipoteca o hipotecas que la graven y que estuvieren vigentes e inscritos con rango preferente al otorgamiento de la presente escritura, así como libre de arrendatarios y ocupantes, quedando la parte vendedora obligada de evicción y saneamiento.

Cuarta. Gastos.—Todos los gastos e impuestos que por la presente escritura de opción de compra se causen y devenguen serán de cuenta y cargo de la concedente/vendedora, ya que la formalización de la opción de compra ante notario ha sido a solicitud expresa de ésta (...)

Sexta. Aceptación:

La parte otorgante, en la intervención que ostenta, acepta esta escritura y sus efectos jurídicos solicitando expresamente del Il. Sr. Registrador de la Propiedad la inscripción del presente derecho de opción de compra, y con carácter especial las cláusulas tercera y quinta, en perjuicio de terceros de conformidad con lo previsto en la vigente Ley y Reglamento Hipotecario.

Séptima. Solicitud especial.–En virtud del Artículo 65 de la Ley Hipotecaria (“Las faltas de los títulos sujetos a inscripción pueden ser subsanables o insubsanables./ Si el título tuviere alguna falta subsanable, el Registrador suspenderá la inscripción y extenderá anotación preventiva cuando la solicite el que presentó el título. En el caso de contener alguna falta insubsanable se denegará la inscripción, sin poder hacerse la anotación preventiva. Para distinguir las faltas subsanables de las insubsanables y extender o no, en su consecuencia, la anotación preventiva a que se refiere este artículo, atenderá el Registrador tanto al contenido como a las formas y solemnidades del título y a los asientos del Registro con él relacionados”) y con el fin de no incurrir en el contenido del Artículo 69 (“El que pudiendo pedir la anotación preventiva de un derecho, dejase de hacerlo dentro de término señalado al efecto, no podrá después inscribirlo o anotarlo a su favor en perjuicio de tercero que haya inscrito el mismo derecho, adquiriéndolo de persona que aparezca en el Registro con facultad de transmitirlo”) las partes solicitan de forma expresa que, en caso de producirse la suspensión de la inscripción objeto de este documento, se proceda a la anotación preventiva del contenido del mismo.

Octava. Efectos del ejercicio de la opción de compraventa.

El ejercicio de la opción de compra, cumpliendo todo lo indicado en esta escritura y en la escritura de opción de compra de la que trae causa, producirá la inmediata transmisión de la propiedad y la posesión del pleno dominio de la finca a favor de la parte optante/compradora.

En consecuencia, la parte cedente/vendedora autoriza por la presente a la parte optante/compradora para que entre en posesión de la finca descrita, desde el momento en que haya cumplido todo lo anterior, ejercitando así el derecho de opción de compra.

Novena. Solicitud de inscripción parcial.–Que, las partes otorgantes, en la intervención que ostentan, solicitan expresamente la inscripción parcial de la presente escritura, en el supuesto de que alguna de sus cláusulas, o de los hechos, actos o negocios jurídicos contenidos en ella, susceptibles de inscripción, adoleciese de algún defecto, a juicio del señor Registrador, que impida la práctica de la misma».

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Prevía calificación del documento, o sea, escritura de opción de compra otorgada ante el Notario de Valencia Don Emilio Vicente Orts Calabuig el doce de abril del año dos mil veinticuatro, n.º 843/2024 de protocolo, que ha motivado el asiento 982 del Diario 106, pongo en su conocimiento, según lo dispuesto en los art. 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, tras su reforma, Ley 24/2001 de 27 de Diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, y de conformidad con lo previsto en la Ley 39/2015 de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo, que dicho título ha sido inscrito en la finca 15096 de Formentera, inscripción –CRU: 07037001074696–, en cuya virtud se ha inscrito a favor de la entidad Majuen Real Estate SLU, el derecho de opción de compra sobre dicha finca.

No se ha inscrito, lo siguiente:

– Los apartadas e) a g) de la cláusula segunda, de la cláusula tercera desde las palabras “También se imputará al precio de la compraventa aquellas cantidades que el comprador deba retener...” hasta el final de la cláusula, las cláusulas cuarta y sexta a novena.

Es aplicable el siguiente fundamento de Derecho: Artículos 98 de la Ley Hipotecaria y 9 del Reglamento Hipotecario.

Por los referidos hechos y fundamentos de derecho se suspende, y, sin perjuicio de la posibilidad de solicitar, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, la anotación preventiva prevista en el art. 42.9 de la propia Ley Hipotecaria.

Contra dicha calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Álvaro Esteban Gómez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Eivissa 4 a día tres de junio de dos mil veinticuatro».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña V. S. F., abogada, en nombre y representación de la mercantil «Majuen Real Estate, SLU» interpuso recurso el día 5 de julio de 2024 mediante escrito del siguiente tenor:

«Que en fecha 04 de junio de 2024 me ha sido notificada, suspensión de la inscripción por existencia de defecto subsanable siendo el mismo:

- Indeterminación del precio pactado de compraventa.

Que mostrando desacuerdo con los defectos aducidos por la Registrador para suspender la inscripción interesada y dado que, de lo manifestado por la misma desnaturaliza el objeto del negocio jurídico llevado a cabo, dentro del plazo legal se interpone recurso contra la suspensión de la inscripción de fecha 3 de junio de 2024, notificado a esta parte en fecha 4 de junio de 2024, y dictado en el asiento 982 diario 106, en base a los siguientes:

Hechos:

Primero. Que en fecha 12 de enero de 2024 se otorgó ante el Notario de Valencia, Don Emilio Vicente Orts Calabuig escritura de constitución de opción de compra bajo el n.º 843 de su protocolo.

En las mismas eran partes intervinientes como parte concedente/vendedora:

- D. J. J. M. P.
- D.ª M. I. B. L.

Como parte optante/compradora:

- Majuen Real Estate, Sociedad Limitada Unipersonal (...)

Se suspende la inscripción de la escritura referida, como ya hemos indicado, por parte del Registro de la Propiedad de Ibiza al apreciar el Registrador que el precio por el que se ejercitará en un futuro el derecho de opción de compra está indeterminado (...)

Mediante la escritura de opción de compra se acordó el pago de una prima de 18.500 € 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 detrída 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.

Tal y como es de ver de la resolución notificada, la misma, adolece de una evidente falta de motivación lo que perjudica los intereses de la presente parte atendiendo a que no ha podido conocer cuáles han sido los extremos que el Registrador aprecia en su resolución.

Pese a ello explicaremos 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.

Lejos de suponer una situación de indeterminación del precio 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.

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 Registrador 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 12 de abril de 2024 ante el Notario de Palma de Valencia, Don Emilio Vicente Orts Calabuig, bajo el n.º 843 de su protocolo».

IV

El registrador de la Propiedad dio traslado del recurso interpuesto al notario autorizante del título calificado, sin que éste formulara alegaciones, y elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución junto con su preceptivo informe.

En dicho informe, el registrador indicaba lo siguiente: «En cuanto a la inscripción parcial de la cláusula tercera, este registrador de la propiedad, calificado el historia registral de la finca 15096 en el día de hoy, ha advertido que, al practicar la inscripción se cometió un error material al no inscribir la parte de la cláusula que sí debió inscribirse tras la calificación del título citado, por lo que, teniendo depositada la escritura que motivó la inscripción de la opción de compra en el Registro de la Propiedad, se ha procedido a rectificar la omisión cometida mediante un nuevo asiento de inscripción al amparo del artículo 213 de la Ley Hipotecaria, procediendo a modificar la calificación realizada en su día e inscribiendo íntegramente el párrafo primero del número 1 de la cláusula tercera. De manera que, este registrador de la propiedad reconoce el error cometido y ha procedido a su rectificación en los términos legalmente establecidos, notificándolo al notario autorizante de la escritura en la que se ha formalizado la opción de compra. Y, se mantiene la calificación de la suspensión de la inscripción del resto de la cláusula tercera, los apartados e) a g) de la cláusula segunda y las cláusulas cuarta y sexta a novena (...).».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 6, 10, 1115, 1256, 1273, 1449, 1690, 1859 y 1884 del Código Civil; 1, 9, 18 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 14 y 51 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 1902, 19 de mayo de 1982, 20 de mayo de 1986, 10 de junio de 1995, 18 de febrero, 19 de abril y 7 de octubre de 1997, 13 de mayo de 1998, 15 de junio de 1999, 26 de febrero y 26 de abril de 2001, 30 de diciembre de 2002, 10 de marzo de 2004, 2 y 17 de febrero de 2006, 2 de julio de 2007, 21 de enero y 5 de junio de 2008, 20 de abril de 2009, 31 de marzo de 2011, 29 de mayo de 2014, 15 de junio de 2016 y 21 de febrero de 2017; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de junio de 1986, 29 de septiembre de 1987, 8 de abril y 5 de junio de 1991, 5 de mayo y 22 de septiembre de 1992, 25 de febrero y 18 de octubre de 1994, 30 de septiembre de 1998, 13 de febrero y 26 de marzo de 1999, 13 de marzo de 2000, 10 de enero de 2001, 19 de febrero de 2002, 20 de noviembre de 2006, 24 de septiembre de 2007, 26 de noviembre de 2008, 20 de julio, 20 de septiembre y 21 de octubre de 2012, 21 y 22 de febrero, 4 de julio y 5 de septiembre de 2013, 14 de julio de 2016, 12 de enero de 2017, 26 de diciembre de 2018, 14 de mayo de 2019 y 28 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de octubre de 2020, 15 de marzo y 21 de julio de 2021, 11 de abril y 13 de julio de 2022, 18 de septiembre y 12 y 14 de diciembre de 2023 y 9 de enero y 30 (4.ª) y 31 de julio (2.ª) de 2024.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

Mediante escritura de opción de compra autorizada el día 12 de abril de 2024 por el notario de Valencia, don Emilio Vicente Orts Calabuig, protocolo número 843, don J. J. M. P. y doña M. I. B. L. concedieron a la mercantil «Majuen Real Estate, SLU» un derecho de opción de compra sobre la registral 15.096 (ubicada en Formentera) del Registro de la Propiedad de Eivissa número 4. De la citada escritura, y por lo que interesa al presente recurso, se transcriben los siguientes particulares:

«Segunda. Son pactos de esta opción de compra: (...)

e) La parte concedente/vendedora se compromete de forma expresa a no arrendar, ni vender, ni hipotecar la finca objeto de esta escritura, sin previo consentimiento expreso por parte de la optante/compradora.

Asimismo, si se produjera la venta por la parte vendedora, previo consentimiento expreso por la parte optante/compradora, se llevará a cabo una vez haya sido cancelada previamente la presente opción de compra.

f) La parte concedente/vendedora así mismo se compromete a cuidar y mantener la finca en el estado actual de conservación, velando por el buen estado de la misma.

g) La parte concedente/vendedora se compromete a dar continuidad al pago de las cuotas mensuales de cuantas hipotecas, costes de comunidad de propietarios, incluidas derramas, impuestos y arbitrios, deba asumir la propiedad de la finca.

Tercera. La escritura de compraventa en ejercicio del derecho de opción de compra se sujetará a las siguientes condiciones:

1. El precio de compraventa de la finca antes descrita, será la suma de trescientos setenta mil euros (€ 370.000), cantidad que la parte optante/compradora deberá satisfacer, en el momento que se ejercite la opción de compra, la cual se podrá ejercitar sobre la finca descrita, una vez descontado el precio o prima de la opción que se imputará al precio de la compraventa. También se imputará al precio de la compraventa aquellas cantidades que el comprador deba retener, en su caso, para cancelar cargas existentes sobre la finca que estuvieren vigentes e inscritas con rango preferente a la fecha del otorgamiento de la presente escritura y deudas con respecto a la comunidad

de propietarios en que esté ubicada la finca, además de los importes adeudados en concepto de Impuestos y contribuciones 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 bien en cheques y/o transferencia y/o bien subrogándose, si fuere el caso, en la deuda pendiente de la hipoteca o hipotecas que graven la finca descrita y estuvieren vigentes e inscritos con rango preferente a la fecha del otorgamiento de la presente escritura, o, en su caso, si procediere, mediante su consignación notarial a favor de los acreedores de derechos inscritos con posterioridad.

Con respecto a las cantidades y/o desembolsos que la parte concedente/vendedora haya podido recibir desde la constitución del derecho de opción de compra y hasta el ejercicio de la misma, la parte compradora deberá aportar certificado original emitido por la concedente/vendedora o bien escritura pública de carta de pago en el cual deberán constar las cantidades recibidas, la fecha de la recepción de las mismas, los medios de pago, además y de forma expresa deberá constar que la cantidad recibida se asigna a parte del precio de la compraventa de la finca objeto de transmisión.

La parte concedente, acepta de forma expresa que, para el caso de subrogarse la optante en la deuda pendiente de la hipoteca o hipotecas que graven la finca o bien se produzca la retención del importe necesario para satisfacer el remanente de dichos créditos, siempre que estuvieran vigentes e inscritos con cargo preferente al otorgamiento de la presente escritura, una vez descontada la prima de la opción, y otros desembolsos previstos en la presente escritura, la optante/compradora solicitará de los posibles acreedores, certificación de saldo pendiente a fecha de ejercicio de la opción, siendo dicho saldo, sus intereses, gastos y comisiones la cantidad a descontar del precio para el ejercicio de la opción de compra, entregando a la parte concedente-vendedora el saldo restante a su favor resultante o bien pudiendo reclamar la optante la diferencia a su favor, en caso de no comparecer la concedente-vendedora dicho importe y certificados se consignarán en la Notaría a disposición de ésta, resultando de esta manera a todos los efectos completado el pago del precio de la presente opción de compra. La imposibilidad de aportar el/los certificado de saldo pendiente se suplirá mediante un cálculo aproximado basado en 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 concedente/vendedora la diferencia a su favor.

En ningún caso se entenderá que la no aportación de los certificados de saldo dará lugar a una cláusula suspensiva, quedando completado el pago del precio de la presente opción de compra y quedando perfectamente legitimado el vendedor a reclamar al comprador cuantas cantidades considere oportunas por este concepto.

En caso de que la parte optante/compradora no se subrogase en la hipoteca, los gastos de cancelación, para el caso en que quisiera cancelarse, serán a cargo de la parte concedente/vendedora.

2. La finca se transmitirá en concepto de libre de cargas reales, y fiscales, excepto en caso de subrogarse la parte optante/compradora a la hipoteca o hipotecas que la graven y que estuvieren vigentes e inscritos con rango preferente al otorgamiento de la presente escritura, así como libre de arrendatarios y ocupantes, quedando la parte vendedora obligada de evicción y saneamiento.

Cuarta. Gastos.—Todos los gastos e impuestos que por la presente escritura de opción de compra se causen y devenguen serán de cuenta y cargo de la concedente/vendedora, ya que la formalización de la opción de compra ante notario ha sido a solicitud expresa de ésta (...)

Sexta. Aceptación:

La parte otorgante, en la intervención que ostenta, acepta esta escritura y sus efectos jurídicos solicitando expresamente del Il. Sr. Registrador de la Propiedad la inscripción del presente derecho de opción de compra, y con carácter especial las

cláusulas tercera y quinta, en perjuicio de terceros de conformidad con lo previsto en la vigente Ley y Reglamento Hipotecario.

Séptima. Solicitud especial.—En virtud del Artículo 65 de la Ley Hipotecaria (“Las faltas de los títulos sujetos a inscripción pueden ser subsanables o insubsanables./ Si el título tuviere alguna falta subsanable, el Registrador suspenderá la inscripción y extenderá anotación preventiva cuando la solicite el que presentó el título. En el caso de contener alguna falta insubsanable se denegará la inscripción, sin poder hacerse la anotación preventiva. Para distinguir las faltas subsanables de las insubsanables y extender o no, en su consecuencia, la anotación preventiva a que se refiere este artículo, atenderá el Registrador tanto al contenido como a las formas y solemnidades del título y a los asientos del Registro con él relacionados”) y con el fin de no incurrir en el contenido del Artículo 69 (“El que pudiendo pedir la anotación preventiva de un derecho, dejase de hacerlo dentro de término señalado al efecto, no podrá después inscribirlo o anotarlo a su favor en perjuicio de tercero que haya inscrito el mismo derecho, adquiriéndolo de persona que aparezca en el Registro con facultad de transmitirlo”) las partes solicitan de forma expresa que, en caso de producirse la suspensión de la inscripción objeto de este documento, se proceda a la anotación preventiva del contenido del mismo.

Octava. Efectos del ejercicio de la opción de compraventa.

El ejercicio de la opción de compra, cumpliendo todo lo indicado en esta escritura y en la escritura de opción de compra de la que trae causa, producirá la inmediata transmisión de la propiedad y la posesión del pleno dominio de la finca a favor de la parte optante/compradora.

En consecuencia, la parte cedente/vendedora autoriza por la presente a la parte optante/compradora para que entre en posesión de la finca descrita, desde el momento en que haya cumplido todo lo anterior, ejercitando así el derecho de opción de compra.

Novena. Solicitud de inscripción parcial.—Que, las partes otorgantes, en la intervención que ostentan, solicitan expresamente la inscripción parcial de la presente escritura, en el supuesto de que alguna de sus cláusulas, o de los hechos, actos o negocios jurídicos contenidos en ella, susceptibles de inscripción, adoleciese de algún defecto, a juicio del señor Registrador, que impida la práctica de la misma».

Tras la calificación, el registrador inscribe a favor de la entidad «Majuen Real Estate, SLU» el derecho de opción de compra sobre la citada registral; no inscribiendo lo siguiente: los apartados e) a g) de la cláusula segunda, de la cláusula tercera desde las palabras «también se imputará al precio de la compraventa aquellas cantidades que el comprador deba retener (...)» hasta el final de la cláusula; las cláusulas cuarta y sexta a novena. Indicándose: «Es aplicable el siguiente fundamento de Derecho: Artículos 98 de la Ley Hipotecaria y 9 del Reglamento Hipotecario».

Se recurre la calificación de manera no muy clara en lo relativo a indicar qué se recurre y con base en qué argumentos, señalándose literalmente:

«Se suspende la inscripción de la escritura referida, como ya hemos indicado, por parte del Registro de la Propiedad de Ibiza al apreciar el Registrador que el precio por el que se ejercerá en un futuro el derecho de opción de compra está indeterminado (...)

Mediante la escritura de opción de compra se acordó el pago de una prima de 18.500 € 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 detrída 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.

Tal y como es de ver de la resolución notificada, la misma, adolece de una evidente falta de motivación lo que perjudica los intereses de la presente parte atendiendo a que no ha podido conocer cuáles han sido los extremos que el Registrador aprecia en su resolución.

Pese a ello explicaremos 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.

Lejos de suponer una situación de indeterminación del precio 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».

Tras la interposición del recurso, el registrador pone de relieve lo siguiente:

«En cuanto a la inscripción parcial de la cláusula tercera, este registrador de la propiedad, calificado el historia registral de la finca 15096 en el día de hoy, ha advertido que, al practicar la inscripción se cometió un error material al no inscribir la parte de la cláusula que sí debió inscribirse tras la calificación del título citado, por lo que, teniendo depositada la escritura que motivó la inscripción de la opción de compra en el Registro de la Propiedad, se ha procedido a rectificar la omisión cometida mediante un nuevo asiento de inscripción al amparo del artículo 213 de la Ley Hipotecaria, procediendo a modificar la calificación realizada en su día e inscribiendo íntegramente el párrafo primero del número 1 de la cláusula tercera. De manera que, este registrador de la propiedad reconoce el error cometido y ha procedido a su rectificación en los términos legalmente establecidos, notificándolo al notario autorizante de la escritura en la que se ha formalizado la opción de compra.

Y, se mantiene la calificación de la suspensión de la inscripción del resto de la cláusula tercera, los apartados e) a g) de la cláusula segunda y las cláusulas cuarta y sexta a novena (...).».

Por consiguiente, el recurso teóricamente subsistiría contra la no inscripción del apartado «2» de la cláusula tercera de la escritura; los apartados e) a g) de la cláusula segunda, y las cláusulas cuarta y sexta a novena de la misma.

2. Así las cosas y 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»; dado que el registrador ha inscrito el apartado primero de la cláusula tercera de la escritura, que era la única cuya suspensión se podría entenderse es combatida en el escrito de interposición, el resto no lo es (objeto de impugnación), pues 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: «b) 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, en él no se aluden, siquiera remotamente, los defectos de la nota que subsistirían tras la rectificación practicada por el registrador y que antes hemos reseñado (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 en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

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