

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

23499 *Resolución de 2 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 47 a la inscripción total de una escritura de opción de compra.*

En el recurso interpuesto por doña V. S. F., en nombre y representación de la mercantil «AM Alquiler e Inversiones, S.L.» y de doña M. P. M., contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Madrid número 47, doña María Dolores Esteve Portoles, a «la inscripción total de una escritura de opción de compra».

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 18 de marzo de 2024 por el notario de Barcelona, don Jaime Calvo Francia, con el número 2.708 de protocolo, ratificada por otra autorizada el día 18 de marzo de 2024 por el notario de Madrid, don Enrique Javier de Bernardo Martínez-Piñeiro, con el número 1.233 de protocolo, de la que fueron otorgantes los concedentes de la opción, los esposos don J. G. G. y doña A. M. M. F., constituyeren sobre la finca registral número 511 del Registro de la Propiedad de Madrid número 47 un derecho de opción de compra en favor de «AM Alquiler e Inversiones, S.L.», en la proporción de un 13,79 %, y de doña M. P. M., el 86,21 % restante.

De la citada escritura, y por lo que resulta de interés al recurso, se transcriben estos particulares:

«Segunda. Son pactos de esta opción de compra:

a) El plazo por el que se concede la opción finalizará el día dieciocho de marzo de dos mil veintiocho.

Si bien dicho derecho de opción de compra no podrá ser objeto de ejercicio antes del día dieciocho de marzo de dos mil veinticinco.

b) El precio o prima de opción es de ocho mil doscientos cincuenta y cinco euros (€ 8.255), que se entregan en este acto por las optantes/compradoras y en la proporción en que lo son, y mediante dos transferencias bancarias (...)

c) Transcurrido el plazo por el que la concedente/vendedora concede tal derecho de opción, dicho derecho quedara automáticamente extinguido sin que proceda en favor de la parte optante devolución de la cantidad entregada en concepto de precio o prima de opción.

d) De forma expresa la parte concedente/vendedora acepta que la parte optante/compradora pueda ceder el derecho de opción de compra, en su favor concedido en favor de terceras personas, físicas o jurídica, subrogándose los futuros adquirentes de tal derecho en el lugar de la optante en todos los derechos y obligaciones dimanantes de este contrato, previa comunicación fehaciente de tal circunstancia a la parte concedente/vendedora.

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 ciento veinticinco mil euros (€ 125.000), 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, incluidos los gastos e impuestos derivados de la cancelación de (...), 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 estuvieren 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 Notaria 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 (...)

«Quinta. Ejercicio de la opción y escritura de compraventa: Pactándose esta opción como derecho real e inscribible, ésta se ejercitará mediante notificación dirigida a la parte concedente, dentro del plazo establecido, en la que se fijará día, hora y Notaría, para autorizar la escritura de compraventa, todo ello será establecido por la parte optante con el fin de ejercitar la opción de compra; y subsidiariamente mediante el ejercicio y comparecencia unilateral por la parte optante/compradora, para el caso en que la parte concedente/vendedora no compareciere ante el Notario designado, o lo hiciese sin la documentación necesaria si fuere necesario (cédula de habitabilidad, certificación energética, certificado corriente de pago comunidad de propietarios, certificado de saldos deudores, etc.) o no firmase la escritura por cualquier otro motivo, sin que medie justa causa, en tales casos deberá acompañarse, a la correspondiente escritura la correspondiente acta notarial de notificación a la parte concedente en su domicilio expresado.

Con respecto al medio a utilizar para dar lugar a la notificación fehaciente, expuesta en el párrafo anterior, la parte cedente/vendedora acepta expresamente que se realice mediante acta notarial a su domicilio, expuesto en el encabezamiento de esta escritura y asume a todos los efectos, que el hecho de no recibir dicha notificación que a tal efecto se le remita, no derivará en falta de notificación para el correcto ejercicio de la opción de compra, comprometiéndose a notificar cualquier cambio de domicilio (...).

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 47, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previa calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, del documento precedente, escritura con el número de protocolo 2708/2024 de fecha dieciocho de marzo del año dos mil veinticuatro del Notario de Barcelona, Don Jaime Calvo Francia, que se presentó junto con copia autorizada de escritura de ratificación autorizada por el Notario de Madrid, Don Enrique Javier de Bernardo Martínez-Piñeiro, el día dieciocho de marzo de dos mil veinticuatro, protocolo 1233, acreditada la autoliquidación del impuesto y comprobado en sede electrónica, la registradora que suscribe ha practicado, en el día de hoy, las siguientes inscripciones:

– La inscripción 5.^a de la finca 511 de Madrid Secc. 7, CRU: 28095000079084, en virtud de la cual, de conformidad con el artículo 238 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 11/2023, de 8 de mayo, ha quedado inscrita la apertura de folio electrónico a la finca con este Código Registral Único.

– La inscripción 6.^a de la finca 511 de Madrid Secc. 7, CRU: 28095000079084, en virtud de la cual, ha quedado inscrito el derecho de opción de compra sobre la indicada finca, de la siguiente manera: A favor de “AM Alquiler e Inversiones, S.L.” sobre una participación indivisa de trece enteros setenta y nueve centésimas por ciento –13,79%– y a favor de doña M. P. M. sobre una participación indivisa de ochenta y seis enteros

veintiuna centésimas por ciento –86,21 %–, por título de cesión onerosa, en los términos expresados en la precedente escritura.

Al margen de dicha inscripción se han extendido dos notas de afección fiscal. De conformidad con la dicción del artículo 9 de la Ley Hipotecaria (en su redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio), se ha procedido a la asignación del código registral único a la finca objeto de la presente, quedando así reflejado en el folio registral correspondiente. El asiento practicado está bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce los efectos señalados en los artículos 1, 17, 32, 34, 38, 41 y 97 de la Ley Hipotecaria.

No han tenido acceso al Registro los siguientes pactos o estipulaciones:

1. El apartado e) de la cláusula segunda, relativo al compromiso de la parte concedente/vendedora de no arrendar, ni vender ni hipotecar la finca sin consentimiento de la parte optante/vendedora, por tratarse de una prohibición de disponer no permitida por los artículos 27 y 107.3.º de la Ley Hipotecaria.

2. En la cláusula tercera, del apartado 1, el final del tercer párrafo y el penúltimo párrafo, en concreto lo siguiente: “La imposibilidad de aportar el/los certificados 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 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”.

Como ha señalado la DGSJyFP en resolución de 14 de mayo de 2019, precisamente en un supuesto de ejercicio de opción de compra, “no puede quedar al arbitrio de la parte concedente la decisión acerca de cuál es el saldo pendiente de satisfacer de los préstamos hipotecarios que gravan la finca y que tal importe pendiente resulte solo de la manifestación del optante, de acuerdo con el artículo 1256 del Código civil (‘la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes’), sino que ha de acreditarse por algún medio indubitado, ya sea por comparecencia de un representante de la entidad acreedora o mediante un certificado del saldo deudor expedido por persona facultada para hacerlo, con firma debidamente legitimada”.

3. En la cláusula quinta el último inciso del párrafo segundo, en concreto la frase aislada: “asume a todos los efectos, que el hecho de no recibir dicha notificación que a tal efecto se le remita, no derivará en falta de notificación para el correcto ejercicio de la opción de compra”.

Como ha señalado la DGSJyFP en la citada resolución de 14 de mayo de 2019, “la regulación que los Reglamentos Hipotecario y Notarial hacen respecto de los requerimientos y notificaciones ha de interpretarse de acuerdo con las exigencias de los preceptos constitucionales que garantizan el derecho a la tutela judicial efectiva en los términos que la misma es interpretada por el Tribunal Constitucional: necesidad de diligencia en procurar el conocimiento personal por parte del afectado (Sentencia de 7 de mayo de 2012, por todas)”. Y continúa diciendo que “A efectos de notificación, se debe considerar suficiente el acta notarial acreditativa del envío por correo certificado con aviso de recibo del documento, siempre que la remisión se haya efectuado al domicilio designado por las partes, según el Registro, y resulte del acuse de recibo que el envío ha sido debidamente entregado en dicho domicilio (cfr. Resolución de 21 de noviembre de 1992)”. Doctrina reiterada en resoluciones de 25 de septiembre de 2019, 15 de mayo de dos mil veintitrés, 19 de febrero de 2020, 16 de marzo de 2021, 18 de marzo de 2021 y 15 de abril de 2021, entre otras.

4. La cláusula séptima “Solicitud especial”, por inoperante, al haberse practicado la inscripción de la opción de compra.

5. La cláusula octava "Efectos del ejercicio de la opción de compraventa", por estar regulados dichos efectos por Ley.

6. Las cláusulas cuarta "Gastos" y novena "Solicitud de inscripción parcial", por tener carácter personal, careciendo de trascendencia real (arts. 98 de la Ley Hipotecaria, y 9, 51.6.ª y 353.3, párrafos 1.º y 2.º del Reglamento Hipotecario).

Contra la presente nota de calificación: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Dolores Esteve Portoles registrador/a titular de Madrid número 47 a día veintinueve de mayo del dos mil veinticuatro».

III

Contra la anterior nota de calificación doña V. S. F., en nombre y representación de la mercantil «AM Alquiler e Inversiones, S.L.» y de doña M. P. M., interpuso recurso el día 8 de julio de 2024 mediante escrito del siguiente tenor:

«Que en fecha 31 de mayo de 2024 me ha sido notificada, inscripción parcial de la inscripción por existencia de defecto subsanable siendo el mismo:

– Aparente indeterminación del precio de compraventa en ejercicio del derecho de opción de compra por los optantes.

Que mostrando desacuerdo con el defecto aducido por la Registradora para denegar 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 inscripción parcial de la inscripción de fecha 29 de mayo de 2024, notificado a esta parte en fecha 31 de mayo del corriente, y dictado en el n.º de entrada 677/2024, en base a los siguientes:

Hechos:

Primero. Que en fecha 18 de marzo de 2024 se otorgó ante el Notario de Barcelona, Don Jaime Calvo Francia, escritura de opción de compra bajo el n.º 2.708 de su protocolo.

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

- Don J. G. G.
- Doña A. M. M. F.

Como parte optante/compradora:

- AM Alquiler e Inversiones, S.L.
- Doña M. P. M. (...)

Se deniega la inscripción total de la escritura referida, como ya hemos indicado, por parte del Registro de la Propiedad de Madrid n.º 47 al apreciar la Registradora que existe una indeterminación en el precio de ejercicio de la opción de compra (...)

Mediante la escritura de opción de compra se acordó el pago de una prima de 8.255 € 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 así como cualesquiera otros gastos en los que deba de incurrir la parte optante antes de la formalización de la opción de compra lo que en modo alguno, entiende esta parte, hace indeterminado el precio de compraventa futuro.

La formulación contenida en la escritura respecto a las cantidades que se podrán traer 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 abonado en concepto de prima.

El contenido de dicha cláusula es para evitar una situación de abuso por parte del concedente 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 nuevas cargas que puedan pesar sobre el inmueble– por la conducta que pudiera mostrar la parte concedente.

Tampoco pudiera entenderse que subyace negocio jurídico anterior o ulterior al objeto de la presente y consta además, como la parte concedente manifiesta que no tiene necesidad económica como para otorgar el presente negocio jurídico.

No pueden acogerse por esta parte, tal y como ya hemos dicho, los elementos referidos por la Registradora como que existe incertidumbre en el precio.

Lo exigido por la Registradora en su calificación va en contra de la libertad de pactos previsto y recogido en el art. 1255 Código Civil y lo expuesto, además, por la Registradora en su calificación parece ser contradictoria ya que refiere que el precio está indeterminado y tras ello alude a una regulación específicamente pensada para los préstamos hipotecarios al referir “Como ha señalado la DGSJ y FP en resolución de 14 de mayo de 2019, precisamente en un supuesto de ejercicio de opción de compra, “no puede quedar al arbitrio de la parte concedente la decisión acerca de cuál es el saldo pendiente de satisfacer de los préstamos hipotecarios que gravan la finca y que tal importe pendiente resulte solo de la manifestación del optante, de acuerdo con el artículo 1256 del Código civil (‘la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de una de los contratantes’), sino que ha de acreditarse por algún medio indubitado, ya sea por comparecencia de un representante de la entidad acreedora o mediante un certificado del saldo deudor expedido por persona facultada para hacerlo, con firma debidamente legitimada”.

En el presente caso, tal y como hemos referido, no nos encontramos ante un préstamo hipotecario sino que estamos frente a la constitución de un derecho de opción de compra para lo que, a fin de que por la conducta de la concedente –titular del inmueble–, no se pueda dar lugar a –precisamente– una indeterminación del precio final en el caso de que la misma decida gravar el inmueble constituyendo préstamos, dejando de abonarlos o dejando de pagar los tributos que pesan sobre el inmueble por lo que el precio fijado en el momento de la opción de compra ya no sería ajustado a la realidad de la finca.

Además de ello se daría la circunstancia de que precisamente, al no ejercitarse la opción de compra por parte del optante debido a la situación creada por la cedente, la misma incluso se vería beneficiada adjudicándose la prima abonada para ejercitar el precio de opción de compra.

El hecho de que no hay aun criterio a seguir específicamente pensado para las opciones de compra arrojando a esta parte a una “suerte” de interpretación de resoluciones dictadas por DGSJ y FP para otros negocios jurídicos, conduce a concluir a esta parte que ciertamente existe una clara inseguridad jurídica en cuanto a los criterios interpretativos por parte de los distintos Registradores de la Propiedad sobre el negocio de opción de compra.

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 deniega 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 18 de marzo de 2024, ante el Notario de Barcelona, Don Jaime Calvo Francia, bajo el n.º 2708 de su protocolo».

IV

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

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.º) y 31 de julio (2.ª) de 2024.

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

Mediante escritura autorizada por el notario de Barcelona, don Jaime Calvo Francia, el día 18 de marzo de 2024, número de protocolo 2.708, ratificada por otra autorizada por el notario de Madrid, don Enrique Javier de Bernardo Martínez-Piñeiro, el día 18 de marzo de 2024, número de protocolo 1.233, de la que fueron otorgantes los concedentes de la opción, los esposos don J. G. G. y doña A. M. M. F., constituyeren sobre la registral número 511 del Registro de la Propiedad de Madrid número 47 un derecho de opción de compra en favor de «AM Alquiler e Inversiones, S.L.» (en la proporción de un 13,79 %) y de doña M. P. M. (el 86,21 % restante).

De la citada escritura, y por lo que resulta de interés al recurso, se transcriben estos particulares:

«Segunda. Son pactos de esta opción de compra:

a) El plazo por el que se concede la opción finalizará el día dieciocho de marzo de dos mil veintiocho.

Si bien dicho derecho de opción de compra no podrá ser objeto de ejercicio antes del día dieciocho de marzo de dos mil veinticinco.

b) El precio o prima de opción es de ocho mil doscientos cincuenta y cinco euros (€ 8.255), que se entregan en este acto por las optantes/compradoras y en la proporción en que lo son, y mediante dos transferencias bancarias (...)

c) Transcurrido el plazo por el que la concedente/vendedora concede tal derecho de opción, dicho derecho quedara automáticamente extinguido sin que proceda en favor de la parte optante devolución de la cantidad entregada en concepto de precio o prima de opción.

d) De forma expresa la parte concedente/vendedora acepta que la parte optante/compradora pueda ceder el derecho de opción de compra, en su favor concedido en favor de terceras personas, físicas o jurídica, subrogándose los futuros adquirentes de tal derecho en el lugar de la optante en todos los derechos y obligaciones dimanantes de este contrato, previa comunicación fehaciente de tal circunstancia a la parte concedente/vendedora.

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 ciento veinticinco mil euros (€ 125.000), 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, incluidos los gastos e impuestos derivados de la cancelación de (...), 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 Notaria 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 estuvieran 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 (...)

«Quinta. Ejercicio de la opción y escritura de compraventa: Pactándose esta opción como derecho real e inscribible, ésta se ejercitará mediante notificación dirigida a la parte concedente, dentro del plazo establecido, en la que se fijará día, hora y Notaría, para autorizar la escritura de compraventa, todo ello será establecido por la parte optante con el fin de ejercitar la opción de compra; y subsidiariamente mediante el ejercicio y comparecencia unilateral por la parte optante/compradora, para el caso en que la parte concedente/vendedora no compareciere ante el Notario designado, o lo hiciese sin la documentación necesaria si fuere necesario (cédula de habitabilidad, certificación energética, certificado corriente de pago comunidad de propietarios, certificado de saldos deudores, etc.) o no firmase la escritura por cualquier otro motivo, sin que medie justa causa, en tales casos deberá acompañarse, a la correspondiente escritura la correspondiente acta notarial de notificación a la parte concedente en su domicilio expresado.

Con respecto al medio a utilizar para dar lugar a la notificación fehaciente, expuesta en el párrafo anterior, la parte cedente/vendedora acepta expresamente que se realice mediante acta notarial a su domicilio, expuesto en el encabezamiento de esta escritura y asume a todos los efectos, que el hecho de no recibir dicha notificación que a tal efecto

se le remita, no derivará en falta de notificación para el correcto ejercicio de la opción de compra, comprometiéndose a notificar cualquier cambio de domicilio (...).

La nota de calificación deniega parcialmente la inscripción del título respecto a los siguientes extremos:

– El apartado e) de la cláusula segunda, relativo al compromiso de la parte concedente/vendedora de no arrendar, ni vender ni hipotecar la finca sin consentimiento de la parte optante/vendedora, por tratarse de una prohibición de disponer no permitida por los artículos 27 y 107.3.º de la Ley Hipotecaria.

– En la cláusula tercera, del apartado 1, el final del tercer párrafo y el penúltimo párrafo, en concreto lo siguiente: «La imposibilidad de aportar el/los certificados 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 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 la cláusula quinta el último inciso del párrafo segundo, en concreto la frase aislada: «asume a todos los efectos, que el hecho de no recibir dicha notificación que a tal efecto se le remita, no derivará en falta de notificación para el correcto ejercicio de la opción de compra».

– La cláusula séptima «Solicitud especial», por inoperante, al haberse practicado la inscripción de la opción de compra.

– La cláusula octava «Efectos del ejercicio de la opción de compraventa», por estar regulados dichos efectos por Ley.

– Las cláusulas cuarta «Gastos» y novena «Solicitud de inscripción parcial», por tener carácter personal, careciendo de trascendencia real (artículos 98 de la Ley Hipotecaria, y 9, 51.6.ª y 353.3, párrafos primero y segundo, del Reglamento Hipotecario).

Se recurre la calificación, mediante un escrito algo confuso, pues comienza diciendo:

«(...) me ha sido notificada, inscripción parcial de la inscripción por existencia de defecto subsanable siendo el mismo:

– Aparente indeterminación del precio de compraventa en ejercicio del derecho de opción de compra por los optantes.

Que mostrando desacuerdo con el defecto aducido por la Registradora para denegar 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 inscripción parcial de la inscripción de fecha 29 de mayo de 2024 (...).

Alegándose, en síntesis, contra la calificación:

– que en la escritura se acordó el pago de una prima de 8.255 euros 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; y dicha prima será deducida del precio final pactado así como cualesquiera otros gastos en los que deba de incurrir la parte optante antes de la formalización de la opción de compra lo que en modo alguno hace indeterminado el precio de compraventa futuro.

– la formulación contenida en la escritura respecto a las cantidades que se podrán deducir 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 abonado en concepto de prima. El contenido de dicha cláusula es para evitar una situación de abuso por parte del concedente 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 nuevas cargas que puedan pesar sobre el inmueble– por la conducta que pudiera mostrar la parte concedente.

– tampoco pudiera entenderse que subyace negocio jurídico anterior o ulterior al objeto de la presente, y consta, además, cómo la parte concedente manifiesta que no tiene necesidad económica para otorgar el presente negocio jurídico; no pudiéndose acogerse los elementos referidos por la Registradora, como que existe incertidumbre en el precio, pues ello va en contra de la libertad de pactos previsto y recogido en el art. 1255 Código Civil.

– Lo expuesto, además, por la registradora en su calificación parece ser contradictoria ya que refiere que el precio está indeterminado y tras ello alude a una regulación específicamente pensada para los préstamos hipotecarios.

2. Así las cosas, antes de entrar a resolver el recurso, con carácter previo es obligado realizar ciertas precisiones:

a) que es bien cierto que en estos últimos tiempos este Centro Directivo se ha ocupado, en absoluto de manera ocasional y aislada, de la problemática de las opciones de compra en relación con la prohibición del pacto comisorio, confirmando calificaciones que denegaban su acceso al Registro, en tanto que tales operaciones presentaban evidencias de constituir supuestos de financiación, garantizados con una opción de compra que podría devenir en mecanismo de adquisición del bien objeto de aquella, al margen de las garantías de todo proceso de ejecución.

Ahora bien, en este caso hay que partir de la existencia de una opción de compra que ha accedido a los libros registrales en virtud de un asiento –de inscripción– que queda bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), en tanto que –obvio resulta decirlo– practicada bajo la responsabilidad del registrador, ejerciendo su independencia en la función calificadora. Por ello, su modificación o cancelación sólo podrá realizarse mediante el consentimiento de los titulares registrales que se encuentren legítimamente acreditados, o bien mediante una resolución judicial recaída en juicio declarativo contra los mismos (vid. artículos 1, 38, 40, 82, 214 y 217 de la Ley Hipotecaria); en caso contrario se produciría una situación de indefensión de tal titular, proscrita por la Constitución Española (cfr. artículo 24).

Todo ello delimita el ámbito y alcance del recurso y, en consecuencia, la resolución que se dicte, la cual únicamente deberá abordar los extremos de la calificación que hayan sido expresa y claramente recurridos.

b) Y, ciertamente, del escrito de interposición no resulta con claridad cuál es el objeto del recurso, pues en su encabezamiento se dice que «Que en fecha 31 de mayo de 2024 me ha sido notificada, inscripción parcial de la inscripción por existencia de defecto subsanable siendo el mismo: – Aparente indeterminación del precio de compraventa en ejercicio del derecho de opción de compra por los optantes»; y en los «hechos», en la página segunda del recurso, consta que «se deniega la inscripción total de la escritura referida, como ya hemos indicado, por parte del Registro de la Propiedad de Madrid n.º 47 al apreciar la Registradora que existe una indeterminación en el precio de ejercicio de la opción de compra». Como tampoco se alcanza a comprender el sentido de esta frase del recurso, cuando indica que la registradora en su calificación «alude a una regulación específicamente pensada para los préstamos hipotecarios». Añadiéndose en el recurso que no nos encontramos ante un préstamo hipotecario, sino que estamos frente a la constitución de un derecho de opción de compra; algo, reiteramos, que para nada se dice en la calificación.

Y es que resulta que en la inscripción practicada se ha hecho constar el precio de la opción (determinado, por tanto y sin que se haya denegado su acceso al Registro) ascendente a 8.255,00 euros, así como los medios de pago empleados para satisfacer

dicho precio; e igualmente el precio de la compraventa, constando textualmente en la escritura: «1.–El precio de compraventa de la finca será la suma de ciento veinticinco mil euros (€ 125.000), 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, una vez descontado el precio o la prima de la opción que se imputará al precio de la compraventa».

Y en el párrafo tercero de dicho apartado, se pacta que 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 estuvieren vigentes e inscritos con cargo preferente al otorgamiento de la escritura, una vez descontada la prima de la opción, y otros desembolsos previstos en la escritura, señalando ésta: «la parte optante/compradora solicitará de los posibles acreedores, certificación del 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 (...)».

3. Pero volviendo a tratar de delimitar correctamente el objeto del recurso, hay determinados pactos que considera la nota no tienen trascendencia real y cuya calificación no se recurre en ningún momento. Como tampoco se recurre, expresa y claramente, el último inciso del párrafo segundo de la cláusula quinta; en concreto la frase aislada «asume a todos los efectos, que el hecho de no recibir dicha notificación que a tal efecto se le remita, no derivará en falta de notificación para el correcto ejercicio de la opción de compra».

Por ello la resolución del recurso ha de centrarse en la denegación de acceso tabular del apartado 1, el final del tercer párrafo y el penúltimo párrafo de la cláusula tercera; en concreto lo siguiente: «La imposibilidad de aportar el/los certificados 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 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».

Defecto, cuyo confirmación es obligada con arreglo a la doctrina de la Resolución de este Centro Directivo de 18 de julio de 2022, que dice literalmente: «No obstante, debe confirmarse la nota de calificación es la denegación de la de la expresión relativa al pago del precio mediante un «cálculo aproximado basado en la información de que pueda disponer el comprador en cada momento» según se prevé en la cláusula tercera del contrato para el caso de que dicho comprador manifieste una imposibilidad de aportar certificados de saldo pendiente de las deudas en que se haya subrogado o cuyo pago haya asumido.

Esta cláusula contraviene el principio de determinación registral propio de nuestro sistema registral y puede suponer una contravención de la prohibición de dejar al arbitrio de una de las partes la validez del contrato (artículo 1256 del Código Civil)».

Además, tal cláusula dejaría indeterminada la cantidad a consignar en caso de ejercicio de la opción, frente a titulares de cargas posteriores.

4. Por último y como ante se expuso, no son objeto de recurso determinados pactos de la escritura enumerados en la calificación; en concreto la cláusula séptima; octava, cuarta y novena, básicamente por carecer de trascendencia real. También se deniega la inscripción, aparte del defecto antes examinado y confirmado, el apartado e) de la cláusula segunda (por tratarse de una prohibición de disponer no permitida); así como el último inciso del párrafo segundo de la cláusula quinta, que antes se ha transcrito, y respecto de la cual tiene razón la registradora al denegarlo y traer a colación

la Resolución de este Centro Directivo de 14 de mayo de 2019 («la regulación que los Reglamentos Hipotecario y Notarial hacen respecto de los requerimientos y notificaciones ha de interpretarse de acuerdo con las exigencias de los preceptos constitucionales que garantizan el derecho a la tutela judicial efectiva en los términos que la misma es interpretada por el Tribunal Constitucional: necesidad de diligencia en procurar el conocimiento personal por parte del afectado (Sentencia de 7 de mayo de 2012, por todas) (...) A efectos de notificación, se debe considerar suficiente el acta notarial acreditativa del envío por correo certificado con aviso de recibo del documento, siempre que la remisión se haya efectuado al domicilio designado por las partes, según el Registro, y resulte del acuse de recibo que el envío ha sido debidamente entregado en dicho domicilio (cfr. Resolución de 21 de noviembre de 1992)»). Doctrina reiterada en las Resoluciones de 25 de septiembre de 2019, 19 de febrero de 2020, 16 y 18 de marzo y 15 de abril de 2021 y 15 de mayo de 2023, entre otras.

En conclusión, aunque en su escrito de impugnación el recurrente solicita «que se revoque la calificación recurrida y se acuerde que lo procedente es inscribir la escritura de opción de compra», en puridad solo es objeto de recurso en sentido estricto el defecto que enumera la nota en el punto dos (apartado 1, final del tercer párrafo y el penúltimo párrafo de la cláusula tercera de la escritura) que acabamos de confirmar; el resto de defectos –reiteramos– no son objeto de impugnación, no aduciéndose argumento o fundamento alguno para rebatirlos.

5. Y es que 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 no es que el recurrente impugne la razón que motivaría tales defectos que expresamente no se recurren, sino que no se refiere a ellos siquiera remotamente (cfr. Resolución de 26 de mayo de 2000 de este Centro Directivo); no debiendo 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, 2 de octubre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.