

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

5586 *Resolución de 18 de abril de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Marbella n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a publico de documento privado de opción de compra.*

En el recurso interpuesto por don R. H. C. G, Abogado, en nombre y representación de don J. S. L, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Marbella número 4, doña Nieves Ozámiz Fortis, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a publico de documento privado de opción de compra.

Hechos**I**

Mediante escritura autorizada por el Notario de Marbella, don Juan Luis Gómez Olivares, el 14 de septiembre de 2012, don R. H. C. G, en nombre y representación de don J. S. L, manifiesta elevar a público un contrato privado de elevación a público de un documento privado en el que se concedía una oferta de compra.

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Málaga 4, dicho documento fue calificado con la siguiente nota: «La Registradora que suscribe, previo examen y calificación de dicho documento, conforme a lo dispuesto en los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria (redacción Ley 24/2001, de 27 de diciembre) ha resuelto suspender la inscripción solicitada por el siguiente defecto, en principio subsanable: Se trata de una oferta de compra, de carácter obligacional, careciendo de transcendencia real. Fundamentos de Derecho: artículos 1, 2 1.º y 18 de la Ley Hipotecaria; artículo 9 del Reglamento Hipotecario. Contra dicha calificación (...). Marbella, a 1 de octubre de 2012. La Registrador (firma ilegible y sello del Registro con nombre y apellidos de la registradora). Fdo. Nieves Ozámiz Fortis».

III

La anterior nota de calificación es recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por don R. H. C. G, Abogado, en nombre y representación de don J. S. L. el 26 de enero de 2013, solicitando, no la inscripción sino anotación preventiva de la escritura de elevación a publico de documento privado de opción de compra, entre su representado y el representante del banco titular, basándose, en la calificación que estima en el documento un contenido obligacional y el carácter «en principio subsanable» del defecto apreciado.

IV

La registradora emitió informe en defensa de su nota, el 18 de febrero de 2013 (sic) y elevó el expediente a este centro directivo en dicha fecha, donde tuvo entrada el 15 de febrero de 2013.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2.1 de la Ley Hipotecaria; 9 y 14 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de junio de 2002 y 14 de febrero de 2013.

1. Debe decidirse si puede ser objeto de inscripción una escritura, que se califica de elevación a publico de documento privado, por la que se formaliza una oferta de compra de un inmueble –que no se describe sino que simplemente se identifica–, y en la que ni existe bilateralidad de contrato, ni conformidad del propietario, que no comparece, ni si saben si están o no cumplidas las condiciones de la futura compraventa, pues la oferta simplemente se completa con la incorporación de ciertos documentos, que se manifiesta suponen el pago de señal y la recepción de la oferta por quien se dice representante de la entidad bancaria vendedora, sin la más mínima acreditación.

2. De lo señalado resulta que no sólo es claro que el documento presentado carece de los elementos mínimos que permitan su inscripción, sino que su contenido no posee eficacia real limitándose al plano de lo meramente obligatorio, en donde surtirá sus efectos entre las partes.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 18 de abril de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.