

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

25405 *Resolución de 13 de noviembre 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, S.L.U.», 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 846 de protocolo, la mercantil «Frufor, S.L.» concedió a la mercantil «Majuen Real Estate, S.L.U.» un derecho de opción de compra sobre la finca registral número 15.288 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 ochenta mil euros (€ 380.000), 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 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.

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:

«Previa 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 846/2024 de protocolo, que ha motivado el asiento 983 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 39/2025 de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo, que dicho título ha sido inscrito en la finca 15288 de Formentera, inscripción 3.ª –CRU 07037001081847–, en cuya virtud se ha inscrito a favor de la entidad “Majuen Real Estate Sociedad Limitada Unipersonal” su derecho de opción de compra sobre el pleno dominio de dicha finca.

No se ha inscrito:

– De la cláusula segunda desde el apartado e) hasta el final de la cláusula; de la cláusula tercera desde las palabras “También se imputará...” hasta el final de la cláusula; la cláusula cuarta y las cláusulas sexta a novena, por su carácter personal u obligacional, dado que, por su intrascendencia real, no delimitan la naturaleza y el contenido del derecho de opción que se ha inscrito en el Registro de la Propiedad.

Son aplicables los siguientes fundamentos de derecho:

Arts. 98 LH, 9 y 51 RH.

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 (...).

El Registrador, 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 uno de agosto del 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, S.L.U.», interpuso recurso el día 30 de agosto de 2024 mediante escrito del siguiente tenor:

«(...) ante este órgano comparece y como mejor proceda, dice:

Que en fecha 06 de agosto de 2024 me ha sido notificada, suspensión de la inscripción por existencia de defecto subsanable siendo el mismo:

- Cláusulas de contenido personal y obligacional.
- Cláusulas con intrascendencia real.

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 01 de agosto de 2024, notificado a esta parte en fecha 6 de agosto de 2024, y dictado en el asiento 983 diario 106, en base a los siguientes:

Hechos.

Primero. Que en fecha 12 de abril 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 846 de su protocolo.

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

- Frufor, Sociedad Limitada.

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 distintas cláusulas presentes en la escritura tienen intrascendencia real o bien por su contenido obligacional o real.

Existe una clara falta de motivación en la resolución notificada a esta parte por cuanto se desconoce el motivo por el que se deniega la inscripción, por ejemplo, de la cláusula tercera a la que se hace referencia pero de la que no se hace expresión alguna sobre el motivo de su no inscripción lo que causa una evidente indefensión a esta parte atendiendo a la importancia de dicha cláusula al ser la que determina el precio futuro de la compraventa, en caso de ejercitarse el derecho de opción (...).

Mediante la escritura de opción de compra se acordó el pago de una prima de 19.000€ siendo dicha suma superior a la cantidad mínima que viene estableciendo la normativa tributaria, esto es, un 5% sobre la base del valor mayor entre Valor de Referencia, valor de mercado o precio pactado por las partes.

Dicha prima obvio es que dicha suma será 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 Valencia, Don Emilio Vicente Orts Calabuig, bajo el n.º 846 de su protocolo».

IV

Mediante escrito, de fecha 11 de septiembre de 2024, el registrador de la Propiedad elevó el expediente, con su informe a este Centro Directivo. Dado traslado del recurso interpuesto al notario autorizante del título calificado, no ha formulado alegaciones.

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, 30 de julio (4.ª), 31 de julio (2.ª) y 1 y 2 de octubre de 2024.

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

Mediante escritura de opción de compra autorizada por el notario de Valencia, don Emilio Vicente Orts Calabuig, el día 12 de abril de 2024 (protocolo 846), la mercantil «Frufor, S.L.» concedió a la mercantil «Majuen Real Estate, S.L.U.» un derecho de opción de compra sobre la registral 15.288 (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 ochenta mil euros (€ 380.000), 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 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.

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».

Previa una calificación del título extremadamente parca en su motivación, y no especialmente clara en lo tocante a señalar lo que no se inscribe y por qué razón (engloba varios supuestos y alude a una causa que parece referirse a las últimas cláusulas que indica), el registrador inscribió a favor de la entidad «Majuen Real Estate, S.L.U.» el derecho de opción de compra sobre la registral número 15.288, no inscribiendo: «De la cláusula segunda desde el apartado e) hasta el final de la cláusula; de la cláusula tercera desde las palabras "También se imputará..." hasta el final de la

cláusula; la cláusula cuarta y las cláusulas sexta a novena, por su carácter personal u obligacional, dado que, por su intrascendencia real, no delimitan la naturaleza y el contenido del derecho de opción que se ha inscrito en el Registro de la Propiedad. Son aplicables los siguientes fundamentos de derecho: Arts. 98 LH, 9 y 51 RH».

Se recurre la calificación de manera ciertamente poco clara en lo atinente a concretar qué se recurre y en base a 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 distintas cláusulas presentes en la escritura tienen intrascendencia real o bien por su contenido obligacional o real.

Existe una clara falta de motivación en la resolución notificada a esta parte por cuanto se desconoce el motivo por el que se deniega la inscripción, por ejemplo, de la cláusula tercera a la que se hace referencia pero de la que no se hace expresión alguna sobre el motivo de su no inscripción lo que causa una evidente indefensión a esta parte atendiendo a la importancia de dicha cláusula al ser la que determina el precio futuro de la compraventa, en caso de ejercitarse el derecho de opción (...).

Mediante la escritura de opción de compra se acordó el pago de una prima de 19.000 € siendo dicha suma superior a la cantidad mínima que viene estableciendo la normativa tributaria, esto es, un 5 % sobre la base del valor mayor entre Valor de Referencia, valor de mercado o precio pactado por las partes.

Dicha prima obvio es que dicha suma será 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».

2. Así las cosas, hay que reiterar tanto la muy parca motivación de la nota como la imprecisión y falta de claridad del recurso, toda vez que, por ejemplo, se dice en él que se ha notificado una suspensión de inscripción, cuando de la propia nota de calificación resulta claramente que se ha inscrito el derecho de opción (lo que se ha denegado es el

acceso a los libros del Registro de determinadas estipulaciones de la escritura). Y lo mismo cabe decir respecto de la expresión indeterminación del precio pactado en la compraventa que se cita en el recurso (y que parece da a entender es defecto indicado en la nota), la cual ni se emplea ni se señala como defecto en la calificación.

Dicho lo anterior, conviene recordar 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, del mismo modo hay que poner de relieve que, en el caso que motiva este recurso, 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 calificadoras. 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 que de la calificación que haya sido expresa y claramente recurridos.

3. Así pues y sentado lo anterior, el recurso supuestamente se interpondría (pues como veremos aquel no detalla tales extremos) contra la no inscripción de: 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.

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», parece que lo que supuestamente se pretende combatir es una teórica no inscripción de una parte de la cláusula tercera (ha de destacarse que la parte inicial de la misma, que expresa el precio, si lo ha sido), pues claramente la nota resalta y explicita qué parte de dicha cláusula es la que no ha accedido a los libros del Registro.

Ahora bien, ni respecto de esta parte (casi la totalidad) de la cláusula tercera cuya inscripción se deniega, ni respecto del resto de los apartados de la escritura cuyo acceso al Registro también denegados, aduce el recurso argumento o fundamento alguno para combatirlos. Tan solo vagas explicaciones (expresión que emplea la propia recurrente) que no pueden entenderse como argumentación contra de la denegación de inscripción de parte sustancial de una cláusula (repetimos, teóricamente la tercera del otorgan de la escritura, cuya heterogeneidad, en cuanto a los teóricos los escenarios que pretende contemplar salta enseguida a la vista, y de lo demás denegado nada se dice). Baste tan solo recordar, por referirnos solo a un apartado de la misma, que, por ejemplo, este Centro Directivo tuvo ya ocasión de declarar (cfr. Resolución de 18 de julio de 2022): «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)».

Y por una razón esencial –cabría apostillar–: una cláusula de ese tenor dejaría indeterminada, caso de ejercicio de la opción, la cantidad a consignar respecto de los titulares de cargas posteriores.

4. Dicho lo cual, 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 tercero, apartado c)–; y el artículo 115.1.b) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, exige expresar: «El acto que se recurre y la razón de su impugnación».

Bien es cierto que este Centro Directivo entendió, en su Resolución de 27 de marzo de 2008 que «esa exigencia formal, no puede conducir sin más a entender que, aquella parte de la nota cuya impugnación no ha sido fundamentada, debe entenderse no recurrida, siempre que conste de manera inequívoca la voluntad del recurrente de alzarse contra la totalidad del contenido de la nota y solicite la revocación de la misma, por cuanto lo exigido por el principio de congruencia, es que la resolución sea coherente con las peticiones formuladas por el recurrente (cfr. Artículo 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 (artículo 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».

Pero resulta que, en el caso que ahora nos ocupa, en el escrito de recurso no se indican, siquiera remotamente, los defectos que la nota indica respecto de los extremos de la escritura cuyo acceso tabular se ha denegado (cfr. Resolución de 26 de mayo de 2000 de este Centro Directivo), que en el caso de la cláusula tercera de la escritura comprende casi la totalidad de la misma. Y no debe 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 tercero, 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»). Nada de esto se cumple en el recurso.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 13 de noviembre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.