

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13774 *Resolución de 13 de mayo 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 Negreira a inscribir una escritura de «opción de compra».*

En el recurso interpuesto por doña I. G. D., en nombre y representación de la sociedad «Noceca Servis, S.L.U.», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Negreira, doña Beatriz Marzoa Rivas, a inscribir una escritura de «opción de compra».

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 16 de noviembre de 2023 por el notario de Santiago de Compostela, don Francisco López Moledo, con el número 3.388 de protocolo, se formalizó un denominado «contrato de opción de compra» respecto de determinada finca por la sociedad «Noceca Servis, S.L.U.», en favor de don F. F. S. y doña O. H. T.

Según la estipulación primera de dicha escritura, la referida sociedad «se obliga a vender el pleno dominio de la finca descrita en el expositivo I de esta escritura, una vez terminada totalmente la vivienda ajustándose al referido proyecto básico, libre de cargas y de arrendatarios y con todos sus derechos y elementos accesorios, a los cónyuges don F. F. S. y doña O. H. T. que se obligan a comprarla por el precio de [...] euros [...]». En la estipulación tercera se pactaba que «la Entidad “Noceca Servis, SLU” se compromete a terminar totalmente la obra según proyecto y certificación de final de obra, en el plazo de siete meses contados desde el día de hoy [...]». Y, en la estipulación cuarta, se añade que «en el caso de que los esposos don F. F. S. y doña O. H. T. incumplan el pago de alguna de las mensualidades correspondientes a las certificaciones de obra emitidas el contrato se resolverá y perderán todos los pagos realizados [...] En el supuesto de que la entidad mercantil “Noceca Servis, SLU” incumpla con las certificaciones de obra o no entregue la obra terminada en el plazo pactado, la plena propiedad y posesión del inmueble en el estado en que se encuentre pasará a ser de los esposos don F. F. S. y doña O. H. T. [...]».

II

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

«Documento: Escritura otorgada ante el Notario de Santiago DE Compostela, Don Francisco López Moledo, el 16/11/2023, número 3388/2023 de protocolo.

Presentante: Lopez Moledo, Francisco.

Asiento de presentación número 1017 del Diario 132.

En relación con el documento reseñado se le comunica que, previa calificación del mismo con fecha de hoy de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, se suspende por los siguientes defectos: 1) No consta

establecido un plazo para el ejercicio del derecho de opción, lo que resulta imprescindible para su inscripción registral (artículo 14 RH, doctrina de la DGSJFP y del TS).

Adicionalmente, aunque no constituyen defectos que impidan la inscripción, se advierte de lo siguiente:

– No consta suficientemente acreditado el número de gobierno de la edificación. Se hace referencia al mismo en la resolución municipal de cambio de titularidad de la licencia, pero no se establece ningún tipo de vinculación con la edificación declarada sobre la finca registral a que hace referencia el documento. Podrá acreditarse, en su caso, con certificado o informe municipal (artículo 201.3 LH).

– La obra nueva en construcción que se describe en el Registro y en el propio documento, se ajusta a un proyecto para el que se obtuvo licencia en el año 2006. No constan las modificaciones/reformas autorizadas por la licencia posterior del año 2009, con referencia al proyecto que se indica en la escritura. Expresamente se advierte que no podrá acceder registralmente el fin de obra en base a un [sic] licencia de reforma si previamente no se han hecho constar en el Registro las modificaciones que dicho proyecto aprobado implica en la descripción de la obra.

– Pacto cuarto, párrafo primero: podrá transcribirse el pacto, pero la efectividad de la resolución de la opción de compra, y su constancia registral, requerirá de la aportación de la escritura pública en la que así se haga constar dicha resolución del contrato, o de la correspondiente resolución judicial, en su caso, en base al referido pacto, ya que la causa a la que se vincula la resolución (incumplimiento de pago de alguna mensualidad) es un hecho extrarregistral no susceptible de ser acreditado al Registrador de forma objetiva. Del mismo modo, la cláusula penal se entiende sin perjuicio de la facultad moderadora de la pena por los Tribunales (art. 1154 CC), de lo que se hace expresa advertencia.

– Pacto cuarto, párrafo segundo: no obstante su posible transcripción en el cuerpo del asiento para la mejor comprensión del negocio estipulado en su integridad, se entiende que carece de una eficacia real directa. Esto es, para la inscripción registral de la efectiva transmisión del dominio a los concesionarios de la opción, como consecuencia del incumplimiento de la obligación de entrega de las certificaciones de obra o de la obra terminada en el plazo establecido, será imprescindible que se aporte la correspondiente escritura con efecto traditorio (artículo 609 CC, artículo 1462 CC), o la correspondiente resolución judicial dictada en base al referido pacto, pues el hecho al que se vincula el efecto real pretendido no es susceptible de ser acreditado al Registrador de forma objetiva. Y, salvando supuestos que no concurren en el presente caso, no puede el Registro publicar simultáneamente dos titularidades alternativas (de la sociedad, con el gravamen de la opción de compra y la de los esposos para el caso de incumplimiento de obligaciones) en función de circunstancias de hecho extrañas al propio Registro. Ello, sin prejuzgar la licitud de la cláusula y su eficacia inter partes (artículo 98 LH).

Hechos:

1. El documento calificado fue remitido telemáticamente a las 31:49 [sic] minutos del día 16/11/2023, y presentado en este Registro el día 16/11/2023 bajo el asiento número 1.017 del Diario 132, aportándose copia en formato papel autoliquidada del impuesto, en fecha quince de diciembre de dos mil veintitrés.

2. En la escritura calificada la entidad Noceca Servis, SL, dueña de la finca 19.488 de Brión, representada por Don J. A. G. D., junto con los cónyuges Don F. F. A. y doña O. H. T. convienen en formalizar un contrato de opción de compra sobre dicha finca con arreglo a los Otorgandos que se recogen en la escritura ahora calificada, por los que dicha entidad se obliga a vender el pleno dominio de la citada finca, una vez terminada totalmente la vivienda en construcción existente sobre la misma, ajustándose al proyecto básico y de ejecución, expediente 2009/008/000005 y los nombrados cónyuges se obligan a comprarla por el precio de 250.000,00 euros, más el IVA correspondiente. En el mismo acto se realiza la entrega de 130.000 euros, más el IVA correspondiente (en

total 143.000), quedando un resto de 120.000 euros (más el IVA correspondiente, aunque no se indica en la escritura) “que se abonará y entregará contra las certificaciones de obra que elabore el técnico director de la misma mensualmente” –sin que se determinen los importes que han de ser objeto de entrega contra cada certificación.

Adicionalmente se pacta:

– En el pacto tercero: que la concedente de la opción se obliga a terminar totalmente la obra según proyecto que se identifica y certificación final de obra, en el plazo de siete meses a contar desde el día del otorgamiento de la escritura (esto es, la obra deberá estar terminada a 17 de junio de 2024); que la posesión del inmueble pasará a los esposos cuando la vivienda esté terminada y se otorgue la escritura pública de compraventa, en la que las cantidades entregadas en concepto de arras se considerarán pagadas como parte del precio de compra.

– En el pacto cuarto: que el contrato de opción de compra se resolverá y los concesionarios de la opción perderán todos los pagos realizados en el caso de que incumplan el pago de alguna de las mensualidades correspondientes a alguna de las certificaciones de obra emitidas, considerándose incumplimiento el impago de la certificación un mes después de su notificación; que en el caso de que la concedente de la opción incumpla con las certificaciones de obra o no entregue la obra terminada en el plazo pactado –16 de junio de 2024, se entiende– “la plena propiedad y posesión del inmueble, en el estado en que se encuentre, pasará a ser de los esposos. Se considerará incumplimiento de la vendedora el retraso de un mes en la emisión de las certificaciones de obra o en el plazo de entrega de la obra”.

– En la estipulación quinta: se solicita la anotación en los Libros del Registro de la “presente opción de compra”.

– Del examen de los Libros del Registro, resulta que la obra nueva en construcción tiene la descripción (coincidente con la que se indica en el título) conforme al proyecto que se ajusta a la licencia concedida el 11 de mayo de 2006, y no la que resulta de proyecto de reforma aprobado por licencia municipal de 20 de enero de 2009. En esta última, incorporada al documento, se hace referencia a que la previa es de 22 de mayo de 2006, con lo que no coincide tampoco con la que consta en los asientos registrales, sin que pueda determinarse la causa de tal discrepancia. En todo caso, la eficacia de la opción se supedita a la terminación conforme a un proyecto y eventualmente con una descripción diferente de la que consta en el Registro.

Fundamentos de Derecho:

Artículos 18 LH y concordantes de su Reglamento; artículo 14 RH; principios de especialidad, determinación y oponibilidad a los terceros. Doctrina de la DGSJFP. STS, además de las que se citarán, de 15 de junio de 2004, 2 de junio de 2009 y 17 de septiembre de 2010.

La fijación de un plazo para el ejercicio de la opción es inexcusable. Aunque el derecho de opción, al carecer de regulación positiva, se rige por el principio de autonomía de la voluntad, para su inscripción registral ha de cumplir los requisitos establecidos por la normativa hipotecaria (art. 14 RH), entre ellos el de fijación de un plazo, que actúa tanto como límite mínimo (necesariamente ha de fijarse) como en cuanto a límite máximo (tope de cuatro años, salvo en el arriendo con opción de compra) (R. 14 de febrero de 2013). La inexcusable necesidad de fijar un plazo es reiterada por la R. 21-2-2013, que además recuerda que la plena vigencia y fundamento, a efectos registrales, del art. 14 RH fue reconocida por las STS 15 de diciembre de 1997 y 10 de septiembre de 1998. Tal doctrina ha sido reiterada en R. 18 de marzo de 2016, R. 13 de febrero de 2019 y R. 3 de septiembre de 2020, que recuerda que las STS 14 de marzo de 1991, 18 de mayo de 1993 y 29 de mayo de 1996 declararon que, en cuestión del plazo, el art. 14 RH es de plena aplicación a aquellos derechos de opción que pretendan acceder al Registro; añadiendo la Dirección General que no pueden admitirse al respecto

cláusulas ambiguas o oscuras, sino que el plazo ha de establecerse con claridad, para las partes y con efectos de oponibilidad a los terceros.

En el presente caso, se determina que la entidad concedente de la opción se obliga a terminar la obra según el proyecto para el que se concedió licencia en el año de 2009, y “con” certificación de final de obra, en el plazo de siete meses desde el otorgamiento de la escritura, esto es, a fecha de 16 de junio de 2024. Hallándose la obra terminada a tal fecha (o antes, según se deduce, si se hubiera terminado “ajustándose al referido proyecto básico, libre de cargas y arrendatarios y con todos sus derechos y elementos accesorios”), comienza el plazo para el ejercicio del derecho de opción en los términos pactados (mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa, en ejercicio de la opción, imputándose al precio el importe entregado en concepto de arras o señal). Sin embargo, no se refleja el plazo en el que necesariamente ha de ejercitarse tal derecho, dentro del máximo de cuatro años que establece el artículo 14 del RH, resultando tal indefinición incompatible con los principios de especialidad y determinación registral, y con la exigencia que establece el referido precepto, conforme a interpretación consolidada de la DGSJFP y el TS, como ha quedado señalado.

En consecuencia, siendo dicho defecto subsanable, se suspende, la inscripción solicitada.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación podrá [...]

En Negreira.—Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Beatriz Marzoa Rivas registrador/a de Registro Propiedad de Negreira a día ocho de enero del año dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña I. G. D., en nombre y representación de la sociedad «Noceca Servis, SLU», interpuso recurso el día 15 de febrero de 2024 mediante escrito en el que expresaba las alegaciones siguientes:

«Primera. La resolución recurrida acuerda suspender el asiento de presentación por que “no consta establecido un plazo para el ejercicio de la opción, lo que resulta imprescindible para su inscripción registral (artículo 14 RH, doctrina de la DGSJFP y del TS).

A juicio de esta parte se dan los requisitos para la inscripción de la opción de compra, convenio expreso de las partes para que se inscriba, consta estipulado el precio para la futura adquisición de la finca y el precio de la opción, y del conjunto del contrato se desprende el plazo de la misma.

En la estipulación primera de la escritura se dice: “La Entidad Mercantil ‘Noceca Servis, SLU’, a través de su aquí representante, se obliga a vender el pleno dominio de la finca descrita en el expositivo I de esta escritura, una vez terminada totalmente la vivienda ajustándose al referido proyecto básico, libre de cargas y de arrendatarios y con todos sus derechos y elementos accesorios, a los cónyuges don F. F. S. y doña O. H. T., que se obligan a comprarla por el precio de doscientos cincuenta mil euros (250.000,00), más el IVA correspondiente al tipo del diez por ciento, que asciende a 25.000,00 euros.”

El plazo máximo para el ejercicio de la opción de compra es la finalización de la construcción de la vivienda.

En la estipulación tercera se acuerda que “La Entidad ‘Noceca Servis, SLU’ se compromete a terminar totalmente la obra según proyecto y certificación de final de obra, en el plazo de siete meses contados desde el día de hoy.”

El plazo máximo para terminar la obra es de siete meses, expirando el 16 de junio de 2024, que coincide con el plazo máximo para ejercitar la opción de compra.

Por lo expuesto,

Solicito, que habiendo por presentado este escrito con la documentación que se acompaña, tenga por interpuesto recurso contra la calificación de negativa del asiento de presentación número 1017, del diario 132, de la escritura otorgada ante el Notario de Santiago de Compostela, D. Francisco López Moledo, el 16 de noviembre de 2023, con número de protocolo 3388/2023, y en su virtud dicte calificación positiva de asiento registral de la escritura de opción de compra.»

IV

Mediante escrito, de fecha 4 de marzo de 2024, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe afirmaba que se remitió al notario autorizante de la escritura la documentación del recurso, al objeto de que pudiera hacer las observaciones o alegaciones que, en su caso, considerase oportunas, sin que se hayan formulado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 647, 1218, 1255, 1256, 1445, 1450 y 1451 del Código Civil; 2, 3, 11, 18, 23, 37 y 326 de la Ley Hipotecaria; 96 y 97 de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria; 7 y 14 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 29 de mayo y 17 de noviembre de 1966, 9 de octubre de 1987, 9 de junio de 1990, 14 de marzo de 1991, 18 de mayo y 21 de julio de 1993, 13 y 14 de febrero, 21 de julio y 15 de diciembre de 1997, 21 de marzo y 10 de septiembre de 1998, 28 de abril de 1999, 5 de junio de 2006, 2 de julio de 2008 y 2 de junio de 2009, y, de la Sala Tercera, de 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de diciembre de 1978, 7 de septiembre de 1982, 29 de enero de 1986, 5 de junio, 30 de septiembre y 23 y 26 de octubre de 1987, 30 de julio de 1990, 19 de julio de 1991, 4 de septiembre de 1992, 4 de marzo de 1993, 27 de octubre de 1999, 27 de marzo de 2000, 25 de septiembre de 2003, 23 de julio de 2005, 30 de enero de 2006, 12 de marzo de 2009, 14 y 21 de febrero de 2013 y 6 de marzo de 2014, 18 de marzo de 2016 y 13 de febrero de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de septiembre de 2020.

1. Mediante la escritura cuya calificación es impugnada se formalizó un denominado «contrato de opción de compra», por el cual una sociedad se obliga a vender a determinadas personas el pleno dominio de una finca, una vez construida la vivienda proyectada que aquella se compromete a terminar totalmente en el plazo de siete meses desde el otorgamiento; y estas personas se obligan a comprarla por el precio fijado en dicha escritura.

La registradora suspende la inscripción solicitada por considerar imprescindible para ello que se establezca un plazo para el ejercicio del derecho de opción.

La recurrente alega que el plazo máximo para el ejercicio de la opción de compra es el de la finalización de la construcción de la vivienda, fijado en siete meses desde la fecha de la escritura.

2. Como cuestión previa debe recordarse que el artículo 326 de la Ley Hipotecaria establece lo siguiente: «El recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

Ha sido reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, basada en el contenido del citado precepto legal y en la doctrina del Tribunal Supremo (vid. Sentencia, Sala Tercera, de 22 de mayo de 2000), que el objeto del recurso contra la calificación negativa del registrador no es el asiento registral sino el propio acto de calificación de dicho funcionario, de manera que se trata de declarar si esa calificación fue o no ajustada a Derecho. El hecho de que sea el acto de calificación el que

constituye el objeto del recurso tiene importantes consecuencias, entre ellas que, por imperativo legal, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, pues, de no ser así, y estimarse otros defectos no incluidos en la misma supondría indefensión para el recurrente.

A tal efecto, debe tenerse en cuenta que, si bien el contrato de opción no puede confundirse con la promesa bilateral de comprar y vender a que se refiere el artículo 1451 del Código Civil (cfr. Sentencia de 21 de julio de 1997), en este expediente se analizará únicamente el defecto expresado por la registradora tal como ha sido expresado en la calificación impugnada.

3. Al carecer de regulación positiva en nuestro ordenamiento jurídico el contrato, el pacto y el derecho de opción han merecido una prolija atención por parte de nuestro Tribunal Supremo, que ha señalado, por aquella razón, que su contenido se rige esencialmente por el principio de autonomía de la voluntad sin otros límites que los propios de ésta (Sentencias de 14 de marzo de 1991 y 21 de marzo de 1998, entre otras muchas).

De este modo, el contrato de opción y el derecho de él derivado pueden configurarse de muy diversas maneras y con muy distinto contenido sin más límites que los derivados de la ley, la moral o el orden público.

Concretamente, nada impide configurar el derecho de opción como derecho real con base en el criterio de «*numerus apertus*» que rige en nuestro ordenamiento, por el que se permite no sólo la constitución de nuevas figuras de derechos reales no específicamente previstas por el legislador, incluyendo cualquier acto o contrato innominado de transcendencia real que modifique alguna de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales (cfr. artículos 2.2.º de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario), sino también la alteración del contenido típico de los derechos reales legalmente previstos y, por ejemplo, sujetarlos a condición, término o modo (cfr. artículos 647 del Código Civil y 11, 23 y 37 de la Ley Hipotecaria). Pero el ejercicio de esta libertad tiene que ajustarse a determinados límites y respetar las normas estructurales (normas imperativas) del estatuto jurídico de los bienes, dado su significado económico-político y la transcendencia «*erga omnes*» de los derechos reales, de modo que la autonomía de la voluntad debe atemperarse a la satisfacción de determinadas exigencias, tales como la existencia de una razón justificativa suficiente, la determinación precisa de los contornos del derecho real, la inviolabilidad del principio de libertad del tráfico, etc. (cfr. Resoluciones de 5 de junio, 23 y 26 de octubre de 1987 y 4 de marzo de 1993, entre otras).

Son características estructurales típicas de los derechos reales, con carácter general, su inmediatividad, o posibilidad de ejercicio directo sobre la cosa, y su absolutividad, que implica un deber general de abstención que posibilite dicho ejercicio sin constreñir a un sujeto pasivo determinado.

En el caso del derecho de opción, este Centro Directivo puso de relieve ya en la Resolución de 30 de septiembre de 1987 que la necesaria limitación de su dimensión temporal viene impuesta por las exigencias estructurales en la configuración de los derechos reales (libre circulación de bienes, exigencia de justificación racional en la creación de gravámenes, no amortización ni infundado entorpecimiento de las posibilidades económicas de aquéllos, etc.), puestas en conexión con la finalidad a que atiende el derecho de opción.

Adicionalmente, y sin perjuicio de las anteriores consideraciones, para que un derecho acceda al Registro de la Propiedad debe reunir los requisitos establecidos al efecto por el ordenamiento jurídico y en concreto por la normativa hipotecaria. Y es que no todo derecho civilmente válido es susceptible de inscripción, pues con independencia de tal circunstancia debe reunir los requisitos que permitan su acceso al Registro y que tienen su fundamento en los fuertes efectos que a la publicidad registral de los derechos confiere el propio ordenamiento.

Como el propio Tribunal Supremo ha manifestado reiteradamente en relación con la cuestión del plazo de tal derecho, el artículo 14 del Reglamento Hipotecario es de plena aplicación a aquellos derechos de opción que deseen acceder al Registro (Sentencias de 14 de marzo de 1991, 18 de mayo de 1993 y 29 de mayo de 1996).

Según dicho artículo reglamentario, «será inscribible el contrato de opción de compra o el pacto o estipulación expresa que lo determine en algún otro contrato inscribible, siempre que además de las circunstancias necesarias para la inscripción reúna las siguientes: 1. Convenio expreso de las partes para que se inscriba. 2. Precio estipulado para la adquisición de la finca y, en su caso, el que se hubiere convenido para conceder la opción. 3. Plazo para el ejercicio de la opción, que no podrá exceder de cuatro años. En el arriendo con opción de compra la duración de la opción podrá alcanzar la totalidad del plazo de aquél, pero caducará necesariamente en caso de prórroga, tácita o legal, del contrato de arrendamiento».

4. La necesaria existencia del plazo halla su fundamento en las exigencias estructurales de configuración de los derechos reales, como ha quedado antes expuesto. Todas esas razones que, encaminadas a favorecer el tráfico jurídico, proscriben el acceso al Registro de gravámenes indefinidos justifican la existencia de un plazo cuyo límite máximo el legislador ha considerado conveniente fijar, para su acceso registral, y que condiciona su efectividad a su ejercicio tempestivo, pues se trata de un plazo de caducidad, según ha declarado reiteradamente la jurisprudencia.

Como afirmó la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 2 de junio de 2009:

«En virtud del contrato de opción una de las partes atribuye a la otra un derecho que le permite decidir unilateralmente, dentro del período de tiempo fijado, la eficacia de un determinado contrato –normalmente de compraventa– proyectado en sus elementos esenciales. En esencia no es más que una modalidad de precontrato o promesa unilateral de contrato, de modo que el consentimiento del optante es lo único decisivo para que el contrato previsto llegue a perfeccionarse.

La vigencia de la opción únicamente durante un tiempo determinado e inexorable es consustancial a su propia naturaleza pues de no ser así quedaría a voluntad del optante de modo indefinido la posibilidad de perfeccionar el contrato; y la particularidad que tal derecho de opción supone respecto de lo previsto en el artículo 1256 del Código Civil (“la validez y cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno solo de los contratantes”) se convertiría en un definitivo desconocimiento de tal principio elemental de la contratación. Así ha de entenderse que, incluso la falta por el concedente u optatario a las obligaciones propias del contrato de opción, no releva al optante de la necesidad de que, en caso de estar interesado en el ejercicio de la opción, dirija a aquél la oportuna comunicación recepticia dentro del plazo previsto, perfeccionando así el negocio en los términos pactados. La falta de tal comunicación dentro del plazo establecido –como ha ocurrido en el caso– cualquiera que hubiera sido la actuación del concedente u optatario, hace caducar un derecho que nació únicamente para su ejercicio dentro de un plazo previamente fijado».

Insiste la citada Sentencia en que «el plazo de caducidad establecido para el ejercicio de la opción resulta de inexorable observancia por parte del optante y merece su cumplimiento un trato de carácter decididamente restrictivo (sentencia de esta Sala de 2 julio 2008, entre otras) en consonancia con la propia naturaleza del contrato, que sujeta al concedente a la mera voluntad negocial del optante que es quien, unilateralmente, decide si el contrato ha de perfeccionarse o no [...]».

La falta de fijación por las partes del plazo de ejercicio del derecho no es óbice a la validez y eficacia del contrato de opción, como declaró el Tribunal Supremo en Sentencia de 17 de noviembre de 1966; y, como también puso de manifiesto el Alto Tribunal en la Sentencia de 18 de mayo de 1993, es aplicable a tales supuestos el artículo 1128 del Código Civil según el cual: «Si la obligación no señalare plazo, pero de su naturaleza y circunstancias se dedujere que ha querido concederse al deudor, los Tribunales fijarán la

duración de aquél. También fijarán los Tribunales la duración del plazo citando éste haya quedado a voluntad del deudor».

En el mismo sentido, esta Dirección General ha afirmado que, a efectos registrales, la falta de plazo fijado por las partes al constituir la opción puede subsanarse al amparo del artículo 1128 del Código Civil y por los cauces procesales establecidos en los artículos 96 y 97 de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria (vid. Resolución de 3 de septiembre de 2020).

5. En el presente caso, debe confirmarse la calificación de la registradora, en los términos en que ha sido formulada, pues no se fija expresamente plazo alguno para el ejercicio de la opción; y, aunque se haya pactado en la escritura calificada que el plazo para la finalización de la construcción de la vivienda es de siete meses desde la fecha del otorgamiento de aquélla, no se pacta expresamente, ni resulta de la interpretación de las cláusulas de la escritura, que este plazo para finalizar la construcción coincida con el de ejercicio de la opción de compra.

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