

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**2646** *Resolución de 10 de enero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Fuengirola n.º 1 a inscribir una escritura de opción de compra.*

En el recurso interpuesto por doña V. S. F., abogada, en nombre y representación de la mercantil «Keep Working, SL» y de don J. M. D., contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Fuengirola número 1, doña María Virginia Salto Téllez, a inscribir una escritura de opción de compra.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 6 de marzo de 2024 por el notario de Málaga, don José Ramón Recatalá Molés, con el número 1.242 de protocolo, doña M. C. L. constituyó, en favor de la sociedad «Keep Working, S.L.» y de don J. M. D. (ambos representados verbalmente en dicho otorgamiento) y por mitades indivisas, un derecho de opción de compra sobre la finca registral número 50.695 del Registro de la Propiedad de Fuengirola número 1, con sujeción a los pactos, términos y condiciones estipulados en la escritura.

Dicha escritura fue ratificada por sendas escrituras otorgadas el día 6 de marzo 2024 ante el notario de Puigcerdá, don Rafael Luque Doncel, con el número 168 de protocolo, y ante el notario de Barcelona, don Jaime Calvo Francia, con el número 2.285 de protocolo.

II

Presentada dicha escritura de opción de compra, en unión de las dos escrituras de ratificación, en el Registro de la Propiedad de Fuengirola número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 3098 del año: 2024.  
Asiento N.º: 38 Diario: 2024.  
Presentado el 14/05/2024 a las 13:01:23.  
Presentante: S. F., V..  
Interesados: J. M. D., M. C. L., Keep Working, SL.  
Naturaleza: Escritura Pública.  
Objeto: opción de compra  
N.º Protocolo: 1242/2024 de 06/03/2024.  
Notario: José Ramón Recatalá Moles, Málaga.

En relación al documento arriba reseñado, se han observado los siguientes defectos u omisiones, que impiden la práctica de las operaciones solicitadas y que deberán subsanarse dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación acompañando la presente nota al documento subsanado.

Documentación aportada: Modelos C-10 y 600, justificantes de la liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

## Hechos:

En la fecha indicada se presenta en este Registro de la Propiedad a mi cargo, copia autorizada electrónica de la citada “escritura de opción de compra” por la que doña M. C. L. concede sobre la finca registral número 50.695 del Registro de la Propiedad de Fuengirola Número Uno, un derecho de opción de compra en favor de la sociedad “Keep Working, S.L.” y de don J. M. D., por mitades indivisas.

La calificación del precedente documento fue suspendida, según nota de suspensión de fecha catorce de mayo de dos mil veinticuatro, al no resultar acreditado el pago de los impuestos devengados por el acto recogido en dicha escritura ni la presentación del documento ante los órganos competentes para su liquidación (arts. 254 y 255 de la Ley Hipotecaria).

Con fecha ocho de julio de dos mil veinticuatro, se acompaña copia auténtica, en soporte papel, de la relacionada “escritura de opción de compra”, en unión de los referidos modelos C-10 y 600, antes reseñados, y de copias autorizadas de las escrituras de ratificación otorgadas ante el Notario de Puigcerdá, don Rafael Luque Doncel, el seis de marzo de dos mil veinticuatro, bajo el número ciento sesenta y ocho de protocolo, y ante el Notario de Barcelona, don Jaime Calvo Francia, el seis de marzo de dos mil veinticuatro, bajo el número dos mil doscientos ochenta y cinco de protocolo.

1.º No consta el régimen económico matrimonial del optante, don J. M. D., con expresión, en su caso, del nombre y apellidos del cónyuge.

2.º Se deniega, por otra parte, la inscripción del pacto contenido en la cláusula quinta (“ejercicio de la opción y escritura de compraventa”), en cuya virtud la notificación fehaciente a la parte concedente de la opción para el otorgamiento de la escritura de compraventa pueda ser realizada por medio de burofax, debiendo preverse, conforme a la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 18 de julio de 2022, una notificación por conducto notarial.

No se practica, asimismo, operación respecto del pacto contenido en la cláusula tercera, en cuanto a la expresión relativa al pago del precio mediante un “cálculo aproximado basado en la información de que pueda disponer el comprador en cada momento”, para el caso de que el comprador manifieste una imposibilidad de aportar certificados de saldo pendiente de las deudas en que se haya subrogado o cuyo pago haya asumido. Dicha cláusula, según se señala en la antes citada Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 18 de julio de 2022, “contraviene el principio de determinación 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)”.

Se deniega, por otra parte, la inscripción de las cláusulas segunda letras e), f) y g) y la cláusula cuarta por cuanto tienen carácter obligacional y carecen de trascendencia real (artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 9 y 51.6 del Reglamento Hipotecario).

## Fundamentos de Derecho:

## Generales:

Art.º 18 de la Ley Hipotecaria, por cuanto “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro...”

Art.º 98 del Reglamento Hipotecario; “El Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos,

siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos. Del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”.

Específicos:

Por lo que se refiere a la constancia de las circunstancias personales del optante: Artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 9 a) de su Reglamento: “Artículo 51. Las inscripciones extensas a que se refiere el artículo 9.º de la Ley contendrán los requisitos esenciales que para cada una de ellas determina este Reglamento, y se practicarán con sujeción a las reglas siguientes:... 9.ª La persona a cuyo favor se practique la inscripción y aquélla de quien proceda el bien o derecho que se inscriba se determinarán conforme a las siguientes normas:... a) Si se trata de personas físicas, se expresarán el nombre y apellidos; el documento nacional de identidad; si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan; y el domicilio con las circunstancias que lo concreten...”.

Por lo que se refiere a la no admisibilidad del uso del medio burofax, como forma de comunicación del otorgamiento de la escritura de compraventa en ejercicio de la opción: En la ya referida Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 18 de julio de 2022 se señala que: “La Resolución de 14 de mayo de 2019 ya resolvió esta cuestión al determinar, que en cuanto a la utilización del burofax, si bien este procedimiento se encuentra admitido en determinados ámbitos de la Ley de Enjuiciamiento Civil y ha sido admitido alguna vez por esta Dirección General como suficiente, cuando legalmente no se exige una forma determinada de notificación, por cuanto permite dejar constancia fehaciente de la entrega de la misma (Resolución de 18 de febrero de 2013, para la citación a los acreedores en las herencias aceptadas a beneficio de inventario); no siempre que exista una falta de determinación legal de la forma de practicar las notificaciones y requerimientos a efectos registrales debe seguirse esta regla, sino que, a falta de pacto, habrá de atenderse a la transcendencia de los efectos que la misma provoca y a los criterios legales existentes para supuestos semejantes. Así en materia de hipotecas y derechos reales encontramos numerosos supuestos en que, dada la decisiva transcendencia de la notificación, se exige que la misma se verifique por vía notarial (artículos 202 a 204 del Reglamento Notarial) o judicial, no sólo porque se trata de procedimientos que permiten dejar constancia de la entrega sino, también, porque acreditan el contenido de la notificación y la identidad del emisor, y posibilitan la adecuada oposición del receptor. Entre esos supuestos se puede citar el artículo 1504 del Código Civil en cuanto el requerimiento al comprador con precio aplazado para la resolución de la venta (Resolución de 10 de julio de 2013). Y, en materia de hipotecas: a) el artículo 2 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, que habla de «notificación por conducto notarial» por parte de la entidad acreedora subrogante a la entidad acreedora primitiva de la oferta vinculante y de su decisión de subrogarse en la hipoteca y del requerimiento para que entregue el certificado del importe debido; b) el requerimiento de pago al deudor, previo a la ejecución hipotecaria, a que se refiere el artículo 686.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil relación con el artículo 581.2 del mismo cuerpo legal, y c) para hacer constar en el Registro el cumplimiento de las condiciones suspensivas o resolutorias que afectaran a la obligación asegurada, o que se han contraído las obligaciones futuras garantizadas, es necesario la presentación de documento público que así lo acredite o solicitud firmada por ambas partes con firmas legitimadas (artículos 238 y 239 del Reglamento Hipotecario). Por lo que aunque el burofax haya sido admitido jurisprudencialmente para determinadas notificaciones, no puede entenderse suficiente

para que -como consecuencia de ella- se proceda a practicar una inscripción en el Registro de la propiedad a favor del optante por vía unilateral, debiendo preverse una notificación por conducto notarial para que opere el ejercicio extrajudicial unilateral de la opción”.

Por lo que se refiere la no inscripción del pacto contenido en la cláusula tercera, en cuanto a la expresión relativa al pago del precio mediante un “cálculo aproximado basado en la información de que pueda disponer el comprador en cada momento”: En la repetida Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 18 de julio de 2022 se confirma la de calificación en cuanto a la denegación 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»; sin que dicha denegación, impida, no obstante, la inscripción del resto del contenido del título, como se señala. El inciso analizado sí que dejaría indeterminada la cantidad a consignar en caso de ejercicio de la opción, frente a titulares de cargas posteriores. En cuanto a la prohibición de pactos que dejen la determinación de la consignación y su importe al arbitrio del optante, la Resolución de 5 de septiembre de 2013, reiterada por muchas otras (entre ellas, las de 16 de diciembre de 2015, 10 de febrero de 2019 y 11 de abril de 2022), “el principio de consignación íntegra del precio pactado, establecido por diversas resoluciones en base a distintos preceptos de nuestro ordenamiento, debe impedir pactos que dejen la consignación y su importe al arbitrio del optante, pero no puede llevarse al extremo de perjudicar al propio titular de la opción, que goza de preferencia registral, so pretexto de proteger a los titulares de los derechos posteriores a la opción. El conjunto de interés en juego exige, para que el mecanismo de cancelación de derechos sin consentimiento de su titular funcione correctamente, que las cantidades deducidas sean indubitadas y consten debidamente acreditadas”. Y termina afirmando que “como ha reiterado este Centro Directivo, para que no sea necesaria la consignación a favor de acreedores posteriores, la subrogación o descuento en la hipoteca anterior no puede superar a las correspondientes coberturas hipotecarias. En caso contrario, descuento o subrogación en cantidades superiores, debe consignarse la diferencia”. La regla general se excepciona en aquellos supuestos en los que se pacta por las partes contratantes del derecho de opción que el pago del precio se lleve a cabo en términos que, por ser oponibles frente a terceros, hagan inviable su consignación. La Resolución de 27 de septiembre de 2014 desarrolla esta doctrina en los términos que se recogen en la misma. “(...)Pero en todos estos casos es fundamental que todas estas circunstancias consten pactadas en la escritura de opción y que consten debidamente inscritas. El contrato de compraventa debe estar perfectamente configurado de forma que el concedente queda vinculado al contenido de éste durante el plazo de duración de la opción y el optante puede, en ese mismo plazo, hacer uso de su derecho cumpliendo las obligaciones establecidas, de manera que no es necesario un desarrollo ulterior de la compraventa, bastando con que el optante manifieste su voluntad de ejecutar la opción y entregue el precio pactado para que la misma se perfeccione”.

En su virtud acuerdo: suspender la inscripción del documento, por la concurrencia de los defectos indicados.

Observaciones: No consta la aportación de la escritura de carta de pago a que hace referencia la de ratificación que se acompaña con el número ciento sesenta y ocho de protocolo, autorizada por el Notario de Málaga, don José Ramón Recatalá Moles, el seis de marzo de dos mil veinticuatro, bajo el número mil doscientos cuarenta y tres de protocolo.

Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante, el plazo de 60 días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los Arts. 322 y 323 de la Ley Hipotecaria; pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de 60 días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación prevista en el Art.º 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días contados desde esta fecha.

Contra la presente calificación (...)

Fuengirola a diez de septiembre de dos mil veinticuatro. Fdo: María Virginia Salto Téllez.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña V. S. F., abogada, en nombre y representación de la mercantil «Keep Working, SL» y de don J. M. D., interpuso recurso el día 29 de octubre de 2024 mediante escrito del siguiente tenor:

«Que en fecha 28 de septiembre de 2024 me ha sido notificada, suspensión de la inscripción por existencia de defecto subsanable siendo el mismo:

- Falta de acreditación del régimen económico matrimonial del optante.
- Indeterminación del precio pactado de compraventa.
- Cláusulas de contenido obligacional.

Que mostrando desacuerdo con los defectos aducidos por la Registradora 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 10 de septiembre de 2024, notificado a esta parte en fecha 28 de septiembre de 2024, y dictado en el n.º de entrada 3098/2024, en base a los siguientes:

Hechos.

Primero.–Que en fecha 6 de marzo de 2024 se otorgó ante el Notario don José Ramon Recatala Moles escritura de constitución de opción de compra bajo el n.º 1242 de su protocolo.

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

- Keep Working, SL.
- Don J. M. D.

Como parte optante/compradora:

- M. C. L. [sic, aunque es errónea la reseña] (...)

Se suspende la inscripción de la escritura referida, como ya hemos indicado, por parte del Registro de la Propiedad de Fuengirola al apreciar la Registradora que la escritura de opción de compra pudiera amparar un negocio jurídico distinto así como por considerar que el precio por el que se ejercitará en un futuro el derecho de opción de compra está indeterminado (...)

Mediante la escritura de opción de compra se acordó el pago de una prima de 17.000 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.

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.

La formulación contenida en la escritura es 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 abuso 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.

Tampoco subyace negocio jurídico anterior o ulterior al objeto de la presente.

Consta además de lo expuesto como el clausulado de la escritura ha sido previamente consensuado por las partes y como la parte concedente/vendedora refiere expresamente en la Manifestación II: "(...) la vendedora no depende en absoluto, ni mantiene relación de confianza, con respecto al optante, ni que se encuentra en una situación de vulnerabilidad económica o necesidad imperiosa de vender la finca, además la parte cedente confirma haber entendido claramente el contenido de los acuerdos establecidos en la presente escritura (...)".

Consta debido a ello como la parte concedente manifiesta que no tiene necesidad económica como para otorgar el presente negocio jurídico por lo que difícilmente se puede argüir la coexistencia de un negocio jurídico consiente en un "préstamo".

Tal y como consta de las alegaciones efectuadas así como del propio contenido de la escritura de opción de compra puede observarse como en modo alguno pudiera entenderse que subyace negocio jurídico distinto del contenido en la referida escritura.

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 artículo 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 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 6 de marzo de 2024 ante el Notario Don José Ramon Recatalá Moles, bajo el n.º 1242 de su protocolo.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en el que mantuvo su calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución. 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; 7 de la Ley de 23 de julio de 1908

sobre nulidad de los contratos de préstamos usurarios; 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, 17 de marzo y 20 de abril de 2009, 31 de marzo y 1 de diciembre 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 y 23 de enero, 11 y 28 de junio, 22, 30 (4.ª) y 31 de julio (2.ª), 1 y 2 de octubre y 13 de noviembre de 2024.

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

Mediante escritura autorizada el día 6 de marzo de 2024 por el notario de Málaga, don José Ramón Recatalá Molés (protocolo número 1.242), doña M. C. L. constituyó en favor de la sociedad «Keep Working, SL» y de don J. M. D. (ambos representados verbalmente en dicho otorgamiento) y por mitades indivisas, un derecho de opción de compra sobre la finca registral número 50.695 del Registro de la Propiedad de Fuengirola número 1, con sujeción a los pactos, términos y condiciones estipulados en la escritura.

Dicha escritura fue ratificada por sendas escrituras otorgadas ante el notario de Puigcerdá, don Rafael Luque Doncel, el día 6 de marzo de 2024 (número 168 de protocolo), y ante el notario de Barcelona, don Jaime Calvo Francia, el día 6 de marzo de 2024 (número 2.285 de protocolo).

La calificación suspende la inscripción de la escritura, en los siguientes términos: «(...) defectos u omisiones, que impiden la práctica de las operaciones solicitadas y que deberán subsanarse dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación acompañando la presente nota al documento subsanado (...)

1.º No consta el régimen económico matrimonial del optante, don J. M. D., con expresión, en su caso, del nombre y apellidos del cónyuge.

2.º Se deniega, por otra parte, la inscripción del pacto contenido en la cláusula quinta (“ejercicio de la opción y escritura de compraventa”), en cuya virtud la notificación fehaciente a la parte concedente de la opción para el otorgamiento de la escritura de compraventa pueda ser realizada por medio de burofax, debiendo preverse, conforme a la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 18 de julio de 2022, una notificación por conducto notarial.

No se practica, asimismo, operación respecto del pacto contenido en la cláusula tercera, en cuanto a la expresión relativa al pago del precio mediante un “cálculo aproximado basado en la información de que pueda disponer el comprador en cada momento”, para el caso de que el comprador manifieste una imposibilidad de aportar certificados de saldo pendiente de las deudas en que se haya subrogado o cuyo pago haya asumido. Dicha cláusula, según se señala en la antes citada Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 18 de julio de 2022, “contraviene el principio de determinación 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)».

Se deniega, por otra parte, la inscripción de las cláusulas segunda letras e), f) y g) y la cláusula cuarta por cuanto tienen carácter obligacional y carecen de trascendencia real (artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 9 y 51.6 del Reglamento Hipotecario)».

Por entender que la calificación desnaturaliza el objeto del negocio jurídico celebrado, se recurre una calificación negativa que la recurrente resume en tres defectos: «– Falta de acreditación del régimen económico matrimonial del optante. – Indeterminación del precio pactado de compraventa. – Cláusulas de contenido obligacional». También alega la recurrente que la calificación estima que la escritura de opción de compra pudiera amparar un negocio jurídico distinto (algo que, por cierto, no se dice en la calificación), y que el precio por el que se ejercitará en un futuro el derecho de opción de compra está indeterminado.

Y como argumentos, en síntesis:

– que, mediante la escritura de opción de compra, se acordó el pago de una prima de 17.000 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 es obvio que dicha suma será detráida 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 [se refiere a la prima], 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».

– «la formulación contenida en la escritura es 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 abuso 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».

– no subyace negocio jurídico anterior o ulterior al objeto de la presente, y tal y como consta de las alegaciones efectuadas, así como del propio contenido de la escritura de opción de compra puede observarse como en modo alguno pudiera entenderse que subyace negocio jurídico distinto del contenido en la referida escritura.

– que el clausulado de la escritura ha sido previamente consensuado por las partes y como la parte concedente/vendedora refiere expresamente en la manifestación II: «(...) la vendedora no depende en absoluto, ni mantiene relación de confianza, con respecto al optante, ni que se encuentra en una situación de vulnerabilidad económica o necesidad imperiosa de vender la finca, además la parte cedente confirma haber entendido claramente el contenido de los acuerdos establecidos en la presente escritura (...)». Y consta, debido a ello, cómo la parte concedente manifiesta que no tiene necesidad económica como para otorgar el presente negocio jurídico por lo que difícilmente se puede argüir la coexistencia de un negocio jurídico consiente en un «préstamo».

– «tal y como consta de las alegaciones efectuadas, así como del propio contenido de la escritura de opción de compra puede observarse como en modo alguno pudiera entenderse que subyace negocio jurídico distinto del contenido en la referida escritura».

– y termina indicando 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», solicitando «se revoque la calificación recurrida y se acuerde que lo procedente es inscribir la escritura de opción de compra llevada a cabo en fecha 6 de marzo de 2024 ante el Notario Don José Ramon Recatalá Moles, bajo el n.º 1242 de su protocolo».

2. Así las cosas y entrando a resolver el fondo de este recurso, hay que poner de relieve que lo que la nota señala como impedimento para la inscripción es la omisión, en la escritura calificada, de toda referencia al régimen económico-matrimonial de uno de los optantes (defecto que ha de ser necesariamente confirmado). El resto de la calificación se limita a indicar que determinados extremos del título calificado no accederían al Registro.

Comenzando por la omisión de toda referencia al régimen económico-matrimonial, el artículo 159 del Reglamento Notarial, en su redacción vigente, tras prescribir que «las circunstancias relativas al estado de cada compareciente se expresarán diciendo si es soltero, casado, separado judicialmente, viudo o divorciado», establece, de manera que no deja lugar a dudas, que «las circunstancias a que se refiere este artículo se harán constar por el notario por lo que resulte de las manifestaciones de los comparecientes». En concordancia con dicha norma, el artículo 51.9.ª del Reglamento Hipotecario dispone que en la inscripción deberá figurar «si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado», y sólo exige hacer constar el régimen económico-matrimonial y el nombre, apellidos y domicilio del cónyuge si la persona a cuyo favor ha de practicarse la inscripción es casada y el acto o contrato que se inscriba afecta a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal.

Por otra parte, como ha puesto de relieve esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 25 de julio y 31 de agosto de 2017, 2 de abril, 7 y 10 de septiembre y 19 de octubre de 2018, 1 de marzo y 7 de noviembre de 2019, 10 de junio, 28 de septiembre y 29 de octubre de 2020 y 28 de noviembre de 2022, entre otras) «(...) tanto registradores de la Propiedad como notarios, complementariamente, desempeñan un papel fundamental en la seguridad jurídica preventiva, por lo que el instrumento público así como la inscripción deben procurar reflejar de forma cierta todas aquellas circunstancias referentes a la capacidad de los otorgantes, como edad o circunstancias modificativas de la capacidad, estado civil, nacionalidad, vecindad civil, o régimen económico matrimonial que incidan de presente o de futuro en la validez del negocio jurídico o de la relación jurídico real constituida (...)».

Ante tan claras determinaciones –omitidas por cierto en la escritura calificada– sobran mayores precisiones; a lo que debe añadirse que el recurso no contiene la más mínima referencia al defecto en cuestión –subsana–, ni a combatirlo (únicamente al final de escritura se contiene una genérica solicitud de revocación de la calificación), por lo que ha de ser necesariamente confirmado.

3. Respecto del resto de la nota de calificación, ha de reiterarse que lo que la misma viene a indicar es que determinados apartados (que reseña) de la escritura no accederían al Registro; pero no contiene una negativa a la inscripción, como tal, del derecho constituido.

Aclarado 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.

Y por lo que se refiere a los apartados de la escritura que la nota señala no accederían al Registro, todos ellos han sido examinados en diversas Resoluciones de este Centro Directivo.

a) con relación a la negativa a inscripción del pacto contenido en la cláusula quinta («ejercicio de la opción y escritura de compraventa»), en cuya virtud la notificación fehaciente a la parte concedente de la opción para el otorgamiento de la escritura de compraventa pueda ser realizada por medio de burofax; tal defecto ha sido ya objeto de análisis por este Centro Directivo en otras Resoluciones y debe de ser confirmado, toda vez que ya declaró 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, 15 de mayo de 2023 y 2 de octubre de 2024, entre otras.

b) por lo que se refiere a lo expresado en la nota respecto de cláusula tercera relativo a la denegación 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»; la confirmación del defecto es también obligada con arreglo a la doctrina de la Resolución de este Centro Directivo de 18 de julio de 2022, que literalmente indicó: «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.

c) y por lo que se refiere a la denegación de inscripción de las cláusulas segunda letras e), f) y g) y la cláusula cuarta por cuanto tienen carácter obligacional y carecen de trascendencia real; también han sido objeto de consideración en las resoluciones de este Centro Directivo y ha de confirmarse el defecto, toda vez que las mismas, de forma evidente, carecen de trascendencia real (artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 9 y 51.6.ª del Reglamento Hipotecario).

4. Para concluir, hemos de reiterar –una vez más– 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 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 interposición del recurso no se indican ni combaten, siquiera remota y someramente, los defectos que la nota expresa respecto de los extremos de la escritura cuyo acceso tabular se denegaría de ser subsanado el defecto principal (cfr. Resolución de 26 de mayo de 2000 de este Centro Directivo). 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 que examinamos.

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, 10 de enero de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.