

Mercantiles y del Colegio Notarial de Madrid, que informaron que en el presente caso las partes establecieron un plazo de caducidad para el ejercicio de la opción constituida a favor de R.P.C.P., S.L., plazo de caducidad de ejercicio del derecho y no de caducidad del asiento, lo que significa que aunque haya transcurrido el plazo fijado para el ejercicio del derecho, el Registrador no puede cancelar la inscripción porque desconoce si la opción se ha ejercitado o no dentro del plazo fijado. Las partes prevén la forma de extinción del segundo derecho de opción de compra, previsión que no tuvieron al regular las condiciones de ejercicio y duración del primero.

VII

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid confirmó la nota del Registrador fundándose en las alegaciones contenidas en el informe de éste y en el emitido por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles y del Colegio Notarial de Madrid.

VIII

El recurrente apeló el Auto Presidencial manteniéndose en sus alegaciones y añadió que la tesis del Auto sería admisible si se hubiera otorgado un solo derecho de opción o si los dos derechos hubieran sido constituidos en escrituras independientes, pero en el presente caso la concesión contemporánea de los dos derechos implica necesariamente que para la viabilidad del segundo derecho el primero tendría que haberse cancelado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 82 de la Ley Hipotecaria, 14, 174 y 177 de su Reglamento y las Resoluciones de esta Dirección General de 30 de julio de 1990, 24 de febrero de 1992 y 27 de marzo de 2000.

1. Figura inscrito en el Registro un derecho de opción de compra en los siguientes términos: ... «constituyen un derecho real de opción de compra... a favor de "Residencial P.C.P., S.L.", y para el supuesto de que esta sociedad no ejercite el derecho de opción antes del día quince de febrero de mil novecientos noventa y nueve, los citados titulares constituyen a favor de "A.E.C., S.A.", derecho real de opción de compra sobre la finca de este número, sustitutoria de la anterior. Precio de la opción: la presente opción de otorga con carácter gratuito. Plazo: el plazo para el ejercicio de la opción de compra comienza el día del otorgamiento de la escritura que se inscribe y finalizará, en todo caso, el ocho de febrero de mil novecientos noventa y nueve...En el supuesto de que transcurra el plazo para el ejercicio de la opción, sin que ésta se ejercite en las condiciones pactadas en la escritura que se inscribe, Residencial P.C.P., S.L., perderá la posibilidad de ejercitar el derecho de opción en otro tiempo...Procedimiento para el ejercicio de la opción: para el ejercicio de la opción de compra, bastará la comunicación que por cualquier medio fehaciente efectúe Residencial P.C.P., S.L., a la parte vendedora, manifestando su intención de otorgar la escritura pública de compraventa, que deberá otorgarse en los plazos que se detallan. Derecho real de opción de compra a favor de A.E.C., S.A. Para el supuesto de que Residencial P.C.P., S.L., no ejercite el derecho de opción de compra antes del quince de febrero de mil novecientos noventa y nueve, Don...y D.ª... (los titulares registrales) constituyen a favor de A.E.C., S.A., que acepta, un derecho real de opción de compra sobre la finca de este número. Esta opción se otorga con carácter gratuito. En consecuencia, la eficacia de este derecho de opción de compra se encuentra sometido a la condición suspensiva de que Residencial P.C.P., S.L., no ejercite dentro del plazo que se le ha concedido, el derecho de opción de compra anteriormente constituido. Esta circunstancia quedará acreditada y, en consecuencia, esta segunda opción de compra se extinguirá, si antes del día doce de febrero de mil novecientos noventa y nueve, la escritura pública de compra de la finca ha sido presentada en este Registro».

— Se presenta en el Registro escritura en la que comparecen los titulares registrales del dominio de la finca solicitando la cancelación del derecho de opción de compra a favor de P.C.P., S.L. por no haberse presentado en el Registro la escritura de ejercicio de la opción en el plazo acordado.

— El Registrador deniega la cancelación por no constar el consentimiento del titular del derecho de opción ni resultar del Registro la extinción del derecho.

— Recurrida la calificación, el Presidente del Tribunal Superior desestima el recurso. Los interesados apelan a este Centro Directivo.

2. Alega el recurrente que se ha producido la caducidad del asiento que recoge el derecho de opción por entender que, de los párrafos transcritos de la inscripción se deriva que, por una interpretación coherente de lo pactado, ha de entenderse que lo estipulado para hacer constar el incumplimiento de la condición suspensiva de la segunda opción (el ejercicio de la primera) ha de ser interpretado en el sentido de que, si no consta en el Registro dicho ejercicio en el plazo establecido, tal primera opción puede cancelarse. Pero, sin perjuicio de que ello pudiera interpretarse así por los Tribunales de Justicia, que gozan de una total amplitud de medios en materia de interpretación de los contratos (muchos de ellos extradocumentales), del único elemento que goza el Registrador para interpretar el contrato es el constituido por los limitados medios de la calificación, que son los documentos presentados y los asientos del Registro, y del examen de los mismos no resulta de modo inequívoco que haya de llegarse a tal conclusión. Y para realizar la cancelación de un asiento en virtud de caducidad pactada los términos del pacto deben ser de indudable claridad, cosa que está muy lejos de ocurrir en el presente supuesto, ya que, de no ser así, se estaría vulnerando el principio de salvaguardia judicial de los asientos. Por otro lado, los documentos presentados en el recurso consistentes en cartas, telegramas y actuaciones notariales anteriores a la escritura calificada, sobre no ser convincentes, son irrelevantes en este momento procedimental (cfr. artículo 117 del Reglamento Hipotecario en el momento de plantearse el recurso y 327 de la Ley actualmente vigente), por no haber sido presentados al Registrador en el momento de la calificación.

Por otro lado, el hecho de que el derecho de opción tenga un plazo para su ejercicio (caducidad del derecho) no permite cancelar el asiento, pues de los limitados medios de que goza el Registrador para calificar, y que anteriormente se han expresado, no existe posibilidad de acreditar un hecho negativo como es la falta de ejercicio de un derecho durante su plazo de vigencia.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el Auto presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 23 de abril de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

10018 *RESOLUCIÓN de 24 de abril de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Castro del Río, don Manuel Rodríguez-Poyo Segura, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de la misma localidad, doña María Rosa Fuentes Cruz, a inscribir una escritura de opción de compra.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Castro del Río, don Manuel Rodríguez-Poyo Segura, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de la misma localidad, doña María Rosa Fuentes Cruz, a inscribir una escritura de opción de compra.

Hechos

I

Por escritura otorgada en Castro del Río el 7 de agosto de 2002, ante la Notaria, doña Gloria Calero González, en sustitución de su compañero don Manuel Rodríguez-Poyo Segura, doña Dolores M.Z., don Miguel A.M. y don Juan C.S. formalizaron un derecho de opción de compra sobre las fincas 111 y 12.095, inscritas en el Registro de la Propiedad de Castro del Río.

En dicha escritura figuran, entre otras, las estipulaciones que constan transcritas en el fundamento de derecho 1.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Castro del Río fue calificada con la siguiente nota: «De conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, le pongo de manifiesto

que calificada, conforme al artículo 18 de la mentada Ley, la copia auténtica de la escritura pública autorizada por doña Gloria Calero González, como sustituta accidental y para su protocolo, escritura de opción de compra, el 7 de agosto del presente año, número 765 de protocolo, y que fue presentada en este Registro el 12 de septiembre de 2002, asiento 578 del Diario 26, se suspende la inscripción por haberse observado los siguientes Hechos y Fundamentos de derecho: 1. El párrafo segundo del n.º 1 de la letra a) de las estipulaciones, la letra c) y la d) carecen de trascendencia real. Artículo 98 de la Ley Hipotecaria y 51.6.ª del Reglamento Hipotecario. 2. El precio de la compra futura no está perfectamente determinado. Artículo 10 de la Ley Hipotecaria y 14 del Reglamento Hipotecario. 3. No se acompaña el certificado de defunción de la usufructuaria. Artículo 79 y 82 de la Ley Hipotecaria. Lo que se comunica a los efectos oportunos. Los defectos son subsanables. Contra la presente nota de calificación cabe interponer recurso gubernativo en el plazo de un mes, a contar desde la recepción de la esta comunicación, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, por el procedimiento que regulan los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Queda prorrogado el asiento de presentación motivado por el documento de referencia durante el plazo de sesenta días. Castro del Río a 24 de septiembre de 2002. La Registradora. Fdo.: M.ª Rosa Fuentes Cruz».

III

El Notario de Castro del Río, don Manuel Rodríguez-Poyo Segura, interpuso, contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que la Registradora no distingue entre hechos y fundamentos de derecho y se limita a poner una serie de artículos de la Ley y Reglamento Hipotecarios que ella debe suponer violados, por lo que no se cumple con lo establecido en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. Que por lo que se refiere al defecto número 2, resulta, que el precio de la compra futura es cierto y determinado, lo que ocurre es que se conviene respecto de él, además, un derecho de elección a favor del futuro vendedor, que es un pacto lícito (artículo 1.255 del Código Civil) y razonable como forma de protección del futuro vendedor. Que por lo que respecta al defecto número 1, no se incumple el artículo 98 de la Ley Hipotecaria, por que no se pretende la cancelación de ningún asiento, sino la inscripción del título, ni tampoco el artículo 51-6 del Reglamento Hipotecario, pues la trascendencia real o personal no puede predicarse de un pacto en concreto, sino que debe estudiarse respecto del contrato en su conjunto, ya que el incumplimiento de cualquiera de los pactos convenidos, tenga o no trascendencia real provocaría, vía artículo 1.124 del Código Civil la resolución del contrato, por ello al efecto de inscribir el artículo 51-6 del Reglamento Hipotecario utiliza la palabra «todo» cuando dice que en el asiento debe constar «todo lo que, según el título determine el derecho...». Que el defecto número 3, se considera subsanado acompañando los certificados de defunción reseñados.

IV

La Registradora en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que por lo que respecta al segundo defecto de la nota recurrida resulta que el precio se expresa de manera contradictoria, y el principio de especialidad o determinación impide su acceso al Registro. Que por lo que se refiere al primer defecto de la nota es tan evidente como el anterior, de modo que los comentarios del recurrente a los artículos 98 y 51-6 del Reglamento Hipotecario de muestran que no los entiende, pues son un apoyo doctrinal y legal a lo que constituye el objeto del derecho inmobiliario: propiedad y derechos reales sobre bienes inmuebles, quedando cerrado el Registro a los derechos personales y facilitando al Registrador su expulsión del mismo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2, 9.2 y 10 de la Ley Hipotecaria, 14, 51.6.ª y 98 de su Reglamento, 153 del Reglamento Notarial y las Resoluciones de esta Dirección General de 18 de marzo de 1972, 11 de marzo y 7 de diciembre de 1978, 1 de junio de 1993, 23 de abril de 1997, 28 de mayo, 22 y 26 de octubre y 2 de diciembre de 1998, 28 de julio de 1999, 23 de octubre de 200 y 14 de febrero de febrero de 2003.

1. Se presenta en el Registro una escritura de concesión de derecho de opción de compra sobre dos fincas. En la escritura se contienen, entre

otras, las siguientes estipulaciones: «Se concede el derecho de opción «con arreglo a lo siguientes»: Para ello, los concedentes de la opción se obligan a llevar a cabo las operaciones hipotecarias (agrupaciones, agregaciones, segregaciones o divisiones) que sean necesarias». -En cuanto al precio del ejercicio del derecho, se establece así: «El precio de la compra futura será el resultante de elegir, por la parte concedente, uno de los tres siguientes sistemas: El equivalente a cuarenta y cuatro mil ciento cuarenta y cinco euros y cincuenta y cuatro céntimos de euro (44.145,54 euros) (7345200 pesetas) por fanega de tierra (siete euros y veintiún céntimos de euro-1200 pesetas). El equivalente a treinta y dos mil ciento veinticinco euros y treinta céntimos de euro (32.125,30 euros) por fanega de tierra (5,25 euros -873 pesetas-), mas un 14% del suelo neto, una vez deducidas las cesiones obligatorias. El 33% del citado suelo neto». -«El titular del derecho de opción de compra se obliga, en el momento de ejercitarla, a constituir servidumbre de paso de cuatro metros de anchura para dar acceso desde el Polígono a las fincas matrices de donde proceden las aportadas». -«Todos los gastos e impuestos que se deriven del otorgamiento de esta escritura, los de la compraventa futura en caso de ejercitarse la opción y del resto de operaciones hipotecarias que sean necesarias, serán de cargo del optante o comprador». La Registradora suspende la inscripción por los siguientes defectos (aparte de otro que no se recurre): 1) El párrafo segundo del n.º 1 de la letra a) de las estipulaciones -el anteriormente transcrito referente a las agrupaciones, segregaciones, etc-, la letra c) - la que se refiere al derecho de paso- y la d) la relativa a los gastos carecen de trascendencia real. 2) El precio de la compra futura no está perfectamente determinado. El Notario recurre la calificación.

2. Dejando de lado las destempladas críticas del Notario sobre la nota de calificación, ha de afirmarse que el artículo 326 de la Ley Hipotecaria impide entrar en los defectos no atribuidos al título por la Registradora, pero lo cierto es que no se señala en el mismo si la opción se concede a título oneroso (pues no se establece contraprestación) o gratuito.

3. Por lo que se refiere a la obligación de llevar a cabo las segregaciones, agrupaciones, agregaciones y divisiones, es lo cierto que en la escritura se dice que los concedentes «se obligan» a llevarlas a cabo, por lo que el pacto se configura con carácter meramente obligacional, y, en consecuencia, no puede tener acceso al Registro.

4. En cuanto al derecho de paso, tampoco es inscribible, independientemente de su naturaleza, por su notable imprecisión. En efecto: se dice que las personas afectadas por el plan tendrán un derecho de paso y que la finca a la que se refiere la escritura será predio sirviente; por lo tanto, ni se establecen con claridad los predios dominantes, ni se consiguan las mínimas características exigibles para la inscripción de una servidumbre de tal tipo.

5. En cuanto a la cláusula de gastos transcrita, es evidente que no puede inscribirse por carecer de trascendencia real. Alega el Notario recurrente que, como lo que se inscribe es un contrato de opción, ha de inscribirse con todos sus pactos, y que, concretamente en este caso es irracional que se prive al concedente del derecho a que las operaciones señaladas no supongan gasto alguno para él. Sin embargo, y dejando aparte la naturaleza jurídica de la opción, es lo cierto que no todos los pactos que integren la misma deben tener acceso al Registro, pues para asegurar los mismos habría de acudirse a la constitución de un derecho real de garantía, que no se constituye, o configurarse dichos gastos como parte del precio de la opción, lo que tampoco resulta con claridad.

6. En cuanto al precio de las fincas en caso de ejercicio del derecho de opción, dice la Registradora que no está perfectamente determinado, alegando el Notario que se establece una determinación alternativa perfectamente posible. Y, si bien esto último es cierto, también lo es que, aunque quizá pudiera vislumbrarse lo que se quiere decir, la caótica redacción que se deriva de la falta de determinados signos de puntuación exige una aclaración para asegurar que la interpretación realizada es la verdaderamente querida por los interesados. Y dicha aclaración no cabe duda de que podrá realizarla el Notario por sí, por aplicación del artículo 153 del Reglamento Notarial.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 24 de abril de 2003.-La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Castro del Río.