

**21486** *RESOLUCIÓN de 1 de octubre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Málaga Cinema Hills, S.L.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número nueve de Málaga, don Juan-Fernando Villanueva Cañadas, a inscribir una escritura de opción de compra.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Laureano Ramos Rodríguez en nombre y representación de la entidad «Málaga Cinema Hills, S.L.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número nueve de Málaga, don Juan-Fernando Villanueva Cañadas, a inscribir una escritura de opción de compra.

### Hechos

#### I

Por escritura otorgada ante el Notario de Málaga, don Martín Antonio Quilez Estremera, el día 22 de octubre de 2001, la entidad E. C., S.A., concedió un derecho de opción de compra a favor de la mercantil «Málaga Cinema Hills, S.L.», sobre varias fincas inscritas en el Registro de la Propiedad número 9 de Málaga.

#### II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad, número nueve de Málaga fue calificada con la siguiente nota: «Previa calificación registral, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, ha sido inscrito el precedente documento de opción de compra donde indican los cajetines estampados al margen de las descripciones de las fincas a favor de «Málaga Cinema Hills, S.L.». El/Los asiento/s practicado/s queda/n bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce/n a favor de sus titulares y terceros los efectos que dimanar de los artículos 1, 17, 32, 34, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria. Málaga, 8 de marzo de 2002. Adición: Para hacer constar que en la precedente nota, después de las palabras «Málaga Cinema Hills, S.L.», se ha omitido lo siguiente: No se han hecho constar la frase «a favor de la persona física o jurídica designada por la optante» contenida al final de la cláusula novena, y la cláusula Duodécima porque el ejercicio del derecho de opción por persona distinta del optante requiere la transmisión de dicho derecho, que habrá de verificarse por cualquiera de las causas que el ordenamiento jurídico prevé para ello conforme al artículo 609 del Código Civil (Resolución D.G.R. y N. de 4 de enero de 1.999). Contra esta calificación puede interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes a partir de la fecha de la recepción de la notificación de la presente, en la forma y según los trámites previstos en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Málaga, 8 de marzo de 2002. El Registrador, firma ilegible».

#### III

Don Laureano Ramos Rodríguez en nombre y representación de la entidad «Málaga Cinema Hills, S. L.», interpuso, contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que el título inscrito no ha supuesto ni la transmisión de las fincas ni la enajenación de las mismas, razón ésta, por la que la denegación de la inscripción en base al artículo 609 del Código Civil no es ajustada a derecho, pues tal precepto se refiere a la adquisición de la propiedad, en los casos que en el mismo se señalan, y, el contrato de opción, no lleva aparejada tradición alguna. Que se desconoce el por qué de la constancia en las notas simples de la manifestación que el derecho de opción finaliza el 31 de marzo de 2002.

#### IV

El Registrador en su informe argumentó lo siguiente: Que el recurso debe ser desestimado por una cuestión formal, pues, se acompaña fotocopia de la escritura calificada y no el título original o testimonio (artículo 327 de la Ley Hipotecaria). Que se pretende que la escritura de compra pueda ser otorgada a favor de persona física o jurídica distinta del optante por la simple designación de esta sin necesidad de transmisión del derecho de opción. Que la Dirección General de los Registros y del Notariado admite que pueda reflejarse en el Registro el carácter transmisible del derecho del optante (resolución de 4 de enero de 1999). Que el artículo 609 del Código Civil se refiere no sólo a la adquisición de la propiedad sino además a los demás derechos. Que el derecho de opción es transmisible por medio

de contrato conforme el artículo 609 del Código Civil y el hecho que no puede ser objeto de tradición material no es obstáculo para poder celebrar dichos contratos como los confirman los artículos 1464 en relación con el artículo 1.462 del Código Civil. Que respecto a las manifestaciones del recurrente respecto a la caducidad de la opción y a su constancia en la nota simple son cuestiones ajenas al recurso gubernativo.

### Fundamentos de Derecho

Visto los artículos 609 del Código Civil, 327 de la Ley Hipotecaria y la Resolución de 4 de enero de 1999.

Considerando que en el recurso ahora entablado no se adjunta el documento original que fue objeto de calificación ni testimonio notarial del mismo, exigencias estas que derivan meridianamente del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, precedería devolver el expediente al Registrador a fin de que requiera al recurrente para que en el plazo de diez días subsane la falta, apercibiéndole de que en caso contrario se tendrá el mismo por caducado; mas por razones de económica procedimental y habida cuenta que la cuestión planteada ya ha sido resuelta por este Centro Directivo en su Resolución de 4 de enero de 1999, procede entrar ahora en el fondo del asunto y confirmar el criterio del Registrador toda vez que siendo cierto que el derecho de opción puede configurarse como transmisible, no lo es menos que tal transmisión debe operarse a través de los cauces que el Ordenamiento Jurídico prevé al efecto (cfr. artículo 609 del Código Civil), de modo que para que otra persona distinta de optante originario llegue a ser el comprador efectivo del bien en ejercicio de la opción de compra cuestionada, deberá mediar el previo negocio traslativo de tal derecho.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota 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, 1 de octubre de 2003.—La Directora general, Ana López-Monís Gallejo.

Sr. Registrador de la Propiedad de Málaga 9.

**21487** *RESOLUCIÓN de 2 de octubre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Barcelona, don José Javier Cuevas Castaño, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad, n.º 24, don Jesús Santos y Ruiz de Eguilaz, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso gubernativo interpuesto por en el Notario de Barcelona, don José Javier Cuevas Castaño, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad, n.º 24, don Jesús Santos y Ruiz de Eguilaz a inscribir una escritura de compraventa.

### Hechos

#### I

El 9 de diciembre de 2002, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Barcelona, don José Javier Cuevas Castaño, don Michael-Richard Fox, de nacionalidad británica vendió una finca de su propiedad a determinada persona.

#### II

Presentada copia de la escritura en el Registro de la Propiedad de Barcelona, n.º 24, fue calificado con la siguiente nota: «I.—Hechos. Según el Registro, el transmitente señor Michael-Richard Fox, aparece con pasaporte número L409630, mientras que en la escritura comparece con la tarjeta de residencia número X0681237T. II.—Fundamentos de Derecho. En base al principio de especialidad o determinación que exige claridad en los asientos, debe aclararse cuál es el correcto documento identificativo de don Michael Richard Fox. Si por error figura en el Registro un documento