

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**2215** *Resolución de 26 de enero de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Mojácar a inscribir una escritura de compraventa en ejercicio de un derecho de opción de compra inscrito.*

En el recurso interpuesto por don J. C. S., Abogado, en nombre y representación de la sociedad «Pilicatural, S.L.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Mojácar, don Eduardo Entrala Bueno, a inscribir una escritura de compraventa en ejercicio de un derecho de opción de compra inscrito.

#### Hechos

##### I

La sociedad mercantil «Mojácar Gardens Development, S.L.», como titular registral de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Mojácar con número 10.646, del término municipal de Turre, provincia de Almería, concedió a la sociedad mercantil «Pilicatural, S.L.», un derecho de opción de compra sobre la misma, mediante escritura otorgada en la ciudad de Londres (Reino Unido), el día 9 de julio de 2010, ante el Notario, don John Banks, bajo el número 35 de su protocolo, la cual causó la inscripción 3.<sup>a</sup> en el Registro de la Propiedad de Mojácar de dicha finca, el día 26 de octubre de 2010. Las condiciones de dicha opción de compra, debidamente consignadas en el asiento registral, son: Precio, 99.000 euros; plazo de ejercicio, cuatro años, a partir del día 9 de julio de 2010.

Mediante escritura autorizada por el Notario de Murcia, don Gerardo Torrecilla Casitas, el día 11 de febrero de 2009, con número 320 de su protocolo, la sociedad mercantil «Mojácar Gardens Development, S.L.», representada por don R. B. C. V. P., en calidad de Administrador único, vendió y transmitió el pleno dominio de la referida finca registral a don W. L. V. Dicha escritura causó la inscripción 4.<sup>a</sup> de la finca, de fecha 16 de abril de 2012.

En escritura autorizada por el Notario de Vera, don Francisco Vidal Martín de Rosales, el día 29 de mayo de 2014, con el número 1.386 de protocolo, se formalizó la compraventa en ejercicio del derecho de opción de compra. Dicha escritura se otorgó por la inicial concedente, la sociedad «Mojácar Gardens Development, S.L.», y la sociedad «Pilicatural, S.L.».

##### II

Copia autorizada de la referida escritura compraventa en ejercicio del derecho de opción de compra fue presentada el día 29 de mayo de 2014 en el Registro de la Propiedad de Mojácar y el día 2 de octubre de 2014 fue objeto de la calificación que, a continuación, se transcribe: «(...) A).—Hechos: Uno (...) Dos.—En dicho documento, se observa el siguiente defecto subsanable: El ejercicio de derecho de opción de compra, requiere del otorgamiento de la correspondiente escritura de venta, pero la finca 10.646 de Turre, ya no consta inscrita a favor de la vendedora la sociedad Mojácar Gardens Development, S.L., siendo titularidad actualmente del Sr. W. L. V., con sujeción al régimen matrimonial de su ley nacional holandesa, por lo que haría falta en virtud del principio registral de Tracto Sucesivo, inscribir la finca a favor de la parte vendedora, según el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.—Asimismo y a modo de aclaración del historial registral de la finca 10646 de Turre, resulta anotada preventivamente el día 2 de octubre de 2013,

una demanda en el Procedimiento de Medidas Cautelares Previas número trescientos cincuenta y tres de dos mil trece –353/2013–, seguido en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número tres de Vera, promovidos por la entidad Mojácar Gardens Development, S.L., contra don W. L. V., dueño de la finca de este número, por título de compraventa, según la inscripción 4.<sup>a</sup>, en cuyos Autos se promovió demanda, por la que se solicitaba, la declaración de nulidad absoluta por inexistencia del contrato de compraventa celebrado y formalizado entre Mojácar Gardens Development, S.L., de una parte y de otra doña M. E. S. y don W. L. V., el día 11 de febrero de 2009, mediante escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario de Murcia, don Gerardo Torrecilla Casillas, protocolo número 320, y en consecuencia se declare y decrete igualmente la cancelación de la inscripción 4.<sup>a</sup> de la finca de este número.–Por todo ello la virtualidad de la escritura de compraventa que motiva la presente calificación quedaría en cierto modo vinculada a expensas de lo que se resuelva por dicho Juzgado de Primera Instancia número tres de Vera, en virtud de resolución firme, por la que se ventile la titularidad o propiedad de la finca.–B).–Fundamentos de Derecho: I.–Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.–II.–En relación al/los defecto/s anteriormente señalado/s, debe/n tenerse en consideración lo/s siguiente/s: - Artículo 18 de la Ley Hipotecaria, que obliga al registrador a calificar, 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.–Artículo 20 de la Ley Hipotecaria, para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada.–Resolución de fecha 12/04/1999.Tracto sucesivo opción de compra.–Síntesis de doctrina: Se denegó la inscripción de la compra efectuada mediante la opción porque el ejercicio de derecho de opción de compra, según resulta de la cláusula cuarta de su título constitutivo, requiere del otorgamiento de la correspondiente escritura de venta, por lo que hará falta, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que previamente se inscriban las fincas a favor de la parte vendedora. III.–De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vence a los sesenta días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior. C).–Acuerdo de calificación negativa: El Registrador de la Propiedad de Mojácar, ha resuelto denegar la inscripción del documento objeto de la presente calificación, por el defecto insubsanable indicado. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde (...) Contra la presente calificación (...) Sin perjuicio de la posibilidad de solicitar en el plazo de quince días calificación subsidiaria por el Registrador que corresponda según la aplicación del cuadro de sustituciones (...) Mojácar El Registrador.–Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Eduardo Entrala Bueno, registrador/a de Registro Propiedad de Mojácar a día dos de octubre del año dos mil catorce».

## III

Solicitada calificación sustitutoria, ésta fue emitida el día 14 de octubre de 2014 por el registrador Mercantil y de Bienes Muebles de Almería, don Gustavo Adolfo Moya Mir, quien confirmó la calificación efectuada por el registrador de la Propiedad sustituido con base en los siguientes fundamentos de Derecho: «Primero.–Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a la calificación por el Registrador, quien, bajo sus responsabilidades, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento. Segundo: De conformidad con el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria en su número 5. Tercero.–Artículo 18 de la Ley Hipotecaria, que obliga al registrador a calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulta de ellos y de los asientos del Registro. Cuarto.–Artículo 20 de la Ley Hipotecaria, para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, debería constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada. En el caso que nos ocupa se observa que existe inscrito un derecho de opción por la inscripción tercera, a favor de "Pilicatural, S.L.", y en el título constitutivo para su ejercicio exige la entrega de la finca, por la inscripción 4.<sup>a</sup> la finca aparece inscrita a favor de don W. L. V., con sujeción al régimen matrimonial de su Ley Nacional holandesa, siendo el vendedor en sendas escrituras de opción de compra y venta respectivamente "Mojácar Gardens Development, S.L.", existiendo además una anotación de demanda de "Mojácar Gardens Development, S.L.", contra el titular registral actual don W. L. V. Por tanto la escritura de venta calificada negativamente no ha sido otorgada por el titular registral actual, y ello aún cuando el Derecho de opción ha sido inscrito en su momento ello no afecta a la posibilidad de que el concedente de la opción ("Mojácar Gardens Development, S.L.") pueda posteriormente enajenar (ya que la opción no implica prohibición) como así hizo ("Mojácar Gardens Development, S.L.") al señor W., por lo tanto el optante ("Pilicatural, S.L.") en uso de su derecho de opción inscrito debió, en base al principio de tracto sucesivo, solicitar el otorgamiento de la escritura de venta al actual titular Registral (señor W.) y no habiendo procedido así incumple el principio de tracto al que hace referencia la nota de calificación y es que como reiteradamente tiene declarado la D.G.R.N. los registradores no pueden practicar asientos que comprometan una titularidad inscrita (que está bajo la salvaguarda de los tribunales conforme al artículo 1 L.H.) si no consta el consentimiento de su titular, debiendo el optante reclamar la entrega del bien y el otorgamiento de la escritura de venta al actual titular del citado bien (finca 10.646 del señor W.) y todo esto en base al defecto observado por el Señor Registrador de Mojácar que confirmo como de naturaleza subsanable. Quinto.–El escrito del señor C. S., se admite a efectos meramente ilustrativos, ya que el Registrador sustituto solo puede entrar a calificar el documento que ha sido objeto de calificación negativa por parte del señor Registrador de Mojácar y no otros documentos que en el momento de la calificación inicial no estuviesen a disposición del Registro que, en su día, calificó negativamente, artículo 326 L.H. Por tanto en conformidad con los fundamentos de derecho señalados debo mantener la nota de calificación negativa dada por el Registrador de Mojácar el dos de octubre de dos mil catorce en aplicación del artículo 19 bis, número 5 de la Ley Hipotecaria se mantiene la calificación negativa con devolución del título al interesado, a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del Registrador sustituido ante la D.G.R.N. el cual deberá ceñirse a los defectos señalados por el Registrador sustituido que el Registrador sustituto confirma o mantiene, en los términos en que se refieren los artículos 324 a 328 de la L.H. en la

redacción dada por Ley 24/2005, de 18 de noviembre. Almería, a 14 de octubre de 2014. El registrador (firma ilegible). Fdo.. Gustavo Adolfo Moya Mir».

## IV

El día 31 de octubre de 2014, don J. C. S., Abogado, en nombre y representación de la sociedad «Pilicatural, S.L.», interpuso recurso contra la calificación del registrador sustituido, con base en los siguientes razonamientos: «(...) 1.º Conforme a la inscripción 2.ª de la finca registral 10.646 de Turre, la misma es de la titularidad de la sociedad mercantil "Mojácar Gardens Development S.L.". 2.º La sociedad mercantil "Mojácar Gardens Development, S.L.", como titular de dicha finca, concedió a la sociedad mercantil "Pilicatural, S.L.", opción de compra sobre la misma, mediante escritura de concesión de derecho de opción de compra otorgada en Londres de fecha 9-julio-2010 ante el Notario don John Banks, que causó en el registro la inscripción 3.ª de la finca registral 10.646 de Turre. 3.º Posteriormente a ello y conforme a la inscripción 4.ª de la finca registral 10.646 de Turre, la misma se inscribe a favor de D. V. L. V., con sujeción al régimen matrimonial de su ley nacional holandesa. 4.º Conforme a los términos pactados, se ha otorgado ante el Notario de Vera (Almería) don Francisco Vidal Martín de Rosales el día 29-mayo-2014 Escritura Pública de Compraventa por ejercicio de opción de compra, protocolo número 1.386, cuya inscripción ha sido calificada negativamente y que constituye la razón de ser del presente escrito. Al respecto, el Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, en su Sentencia de 9 de junio de 1990 (ref. Aranzadi: RJ 1990/4748) tiene establecido: "con la inscripción y por efecto de la publicidad registral el derecho de opción se impone 'erga omnes', de suerte que su existencia afectará o perjudicará a todo adquirente posterior a la inscripción del derecho de opción de compra, pero sin que tal inscripción opere el cierre del Registro por lo que el propietario de una finca concedente de un derecho de opción de compra, aun después de su inscripción en el Registro, puede enajenar o gravar la cosa ya que tal derecho no implica prohibición de disponer o de enajenar y si tan sólo una facultad preferente de adquirir a favor del optante, si bien cuando un ulterior comprador adquiere el inmueble objeto de la opción inscrita, éste surte efecto contra ese comprador, esto es, el derecho de opción registrado opera contra el subadquirente como derechohabiente que es del que concedió la opción -véanse en este sentido las Sentencias de 27 de febrero de 1950 (RJ 1950\366 y RJ 1950\366 bis); en consecuencia, el derecho de opción de compra inscrito en el Registro de la Propiedad al amparo del art. 14 del Reglamento Hipotecario confiere a su titular derecho dominical alguno que impida posteriores enajenaciones del inmueble, sin perjuicio de que el titular del derecho de opción pueda exigir de todo propietario del inmueble afectado, sea el concedente, sean posteriores adquirentes del mismo la venta de la cosa afectada". Así mismo es de reseñar la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, núm. 482/2001, de 21 de Mayo (ref. Aranzadi: 2001/3369) que establece: «ejercitado el derecho correspondiente en tiempo y forma por el optante, a partir de la notificación a los optatarios se consumó (y agotó) el contrato de opción de compra y al tiempo se perfeccionó el contrato de compraventa (Sentencias 22 noviembre 1993 [RJ 1993, 2534]; 4 febrero 1994 [RJ 1994, 910]; 4 febrero [RJ 1995, 738], y 18 mayo 1995 [RJ 1995, 3929]; 29 mayo [RJ 1995, 4199], y 31 julio 1995 [RJ 1995, 5923]; 13 [RJ 1997, 944], y 14 febrero [RJ 1997, 706], y 31 diciembre de 1997 [RJ 1997, 9412]; 20 marzo [RJ 2000, 1204], y 1 abril 2000 [RJ 2000, 2969]), que nació a la vida jurídica por concurrencia de los requisitos esenciales para su generación con sujeción a la regulación jurídica prevista en el contrato de opción» Pronunciamientos éstos de nuestro Alto Tribunal que se encuentran reconocidos por la propia Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución núm. 3/2005, de 23 de Julio (ref. Aranzadi: RJ 2005/6923): "Pues bien, como tiene declarado el Tribunal Supremo, con la inscripción, y, por efecto de la publicidad registral, el derecho de opción se impone erga omnes, de suerte que su existencia afectará o perjudicará a todo adquirente posterior a la inscripción del derecho de opción de compra, pero sin que tal inscripción opere el cierre del Registro por lo que el propietario de una finca concedente de un derecho de opción de compra, aún después de su inscripción en el Registro, puede enajenar o gravar la cosa

ya que tal derecho no implica prohibición de disponer o de enajenar y si tan sólo una facultad preferente de adquirir a favor de optante, si bien cuando un ulterior comprador adquiere el inmueble objeto de la opción inscrita, ésta surte efecto contra ese comprador; esto es, que el derecho de opción registrado opera contra el subadquirente como derechohabiente que es del que concedió la opción. En consecuencia, el derecho de opción de compra inscrito en el Registro de la Propiedad al amparo del art. 14 del Reglamento Hipotecario, no confiere a su titular derecho dominical alguno que impida posteriores enajenaciones del inmueble, sin perjuicio de que el titular del derecho de opción pueda exigir de todo propietario del inmueble afectado, sea el concedente, sean posteriores adquirentes del mismo, la venta de la cosa afectada. También ha indicado el Alto Tribunal (y remarca la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Barcelona), que, ejercitado el derecho correspondiente en tiempo y forma por el optante, a partir de la notificación a los optatarios se consuma (y se agota) el contrato de opción de compra, a la vez que se perfecciona el contrato de compraventa, el cual nació a la vida jurídica por concurrencia de los requisitos esenciales para su generación con sujeción a la regulación jurídica prevista en el contrato de opción". Por el contrario, la calificación que se recurre se fundamenta en la Resolución de fecha 12/04/1999 de esta Dirección General de los Registros y del Notariado (ref. aranzadi: RJ\1999\2214), la cual en contra de lo afirmado en la calificación que se recurre, sino que la misma coincide plenamente con la calificación que emitió el Sr. Registrador de la Propiedad de Esplugues de Llobregat (hecho segundo de dicha resolución) y no con el criterio de esta Dirección General que se expresa en los fundamentos de derecho. La calificación que se recurre anula por completo la eficacia de la figura jurídica de la opción de compra, así como la eficacia registral de la opción de compra que causó la inscripción 3.ª de la finca 10.646 de Turre, lo cual va en contra abiertamente a lo declarado tanto por el Tribunal Supremo como por esa Dirección General que «ejercitado el derecho por "Pillicatural, S.L.", en tiempo y forma, se consuma y se agota el contrato de opción de compra, a la vez que se perfecciona el contrato de compraventa, el cual nació a la vida jurídica por concurrencia de los requisitos esenciales para su generación con sujeción a la regulación jurídica prevista en el contrato de opción». Por tanto, una vez consumada y agotada la opción de compra por su ejercicio en tiempo y forma por la optante conforme a los términos contractualmente convenidos con la concedente, se perfecciona la compraventa con efectos desde el momento en el que se inscribió la opción de compra y adquiere, en su consecuencia, plena vigencia y plenitud de efectos jurídicos y registrales a efectos del tracto sucesivo la inscripción 3.ª Siendo, por tanto, innecesario e improcedente que el actual titular registral W. L. V. tenga que otorgar a favor de "Pillicatural, S.L.", la pertinente escritura de compraventa por ejercicio de la opción de compra, tal y como indica el Sr. Registrador en la calificación que se recurre, ya que el ejercicio de la opción de compra implica exigirle al concedente en los términos contractuales convenidos el perfeccionamiento y agotamiento de la opción de compra perfeccionándose a la vez la compraventa. A este respecto es conveniente poner de manifiesto los efectos de la publicidad registral frente a terceras, ya que el adquirente D. W. L. V. al inscribir su escritura de compraventa que causó la inscripción 4.ª era perfecto conocedor y sabedor de la previa existencia de la inscripción 3.ª, referida al derecho de opción de compra de "Pillicatural S.L.". Por consiguiente, es obvio que la existente inscripción 4.ª de la finca registral 10.646 de Turre a favor de D. V. L. V., con sujeción al régimen matrimonial de su ley nacional holandesa, no pueda afectar en nada a la opción de compra que causó la inscripción 3.ª de la finca registral 10.646 de Turre, la cual como se ha dicho ha adquirido con el ejercicio de la opción de compra plena vigencia y plenitud de efectos jurídicos y registrales a efectos del tracto sucesivo. Procediendo, por tanto, la cancelación de la inscripción 4.ª mediante el procedimiento legalmente establecido, con independencia de las acciones legales que pudieran asistir a su titular. Siendo igualmente indiferente a la inscripción registral, que se postula y que procede, la anotación preventiva existente dimanante del procedimiento de Medidas Cautelares n.º 353/2013 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de Vera, pues la misma es de fecha posterior a la inscripción 3.ª de la opción de compra, no pudiendo verse ésta

afectada en absoluto por tal anotación preventiva. Asimismo, es indiferente a la inscripción que se solicita el devenir y el resultado del procedimiento judicial existente en el Juzgado citado, promovido por la sociedad mercantil "Mojácar Gardens Development, S.L.", frente a D. W. L. V., al ser el mismo posterior a la inscripción de la opción de compra (inscripción 3ª). Por todo ello que proceda la inscripción de la escritura de compraventa por ejercicio de la opción de compra, ya que mantener la calificación del Sr. Registrador del Registro de la Propiedad de Mojácar implicaría anular y dejar sin efecto ni valor alguno la figura jurídica de la opción de compra y como de la propia inscripción registral 3.ª».

V

Mediante escrito, de fecha 25 de noviembre de 2014, el registrador de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo. En dicho informe manifiesta que se dio traslado del recurso al notario autorizante, sin que se haya recibido alegación alguna.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 17, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; 14 y 175.6 de su Reglamento; las Sentencias del Tribunal Supremo de 9 de junio de 1990, 1 de diciembre de 1992; 10 de septiembre de 1998; 21 de mayo de 2001; 5 de noviembre de 2003, y 10 de octubre de 2012, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de diciembre de 1978; 19 de julio de 1991; 6 de mayo y de 8 de junio de 1998; 12 de abril de 1999; 20 de mayo y 23 de julio de 2005; 30 de enero de 2006, y 4 y 6 de marzo de 2014.

1. Para la resolución del presente recurso son relevantes los hechos siguientes:

a) Mediante escritura otorgada el 9 de julio de 2010, la sociedad «Mojácar Gardens Development, S.L.», como titular registral de determinada finca, concedió un derecho de opción de compra sobre la misma a la sociedad «Pilicatural, S.L.». Dicha escritura causó la inscripción 3.ª de la finca en el Registro de la Propiedad, el día 26 de octubre de 2010. Entre otras condiciones para el ejercicio de la opción de compra, debidamente consignadas en el asiento registral, se fijó un plazo de ejercicio de cuatro años, a partir de la fecha del otorgamiento.

b) El día 16 de abril de 2012 accedió al Registro, causando la inscripción 4.ª, una escritura otorgada el día 11 de febrero de 2009, por la que la sociedad «Mojácar Gardens Development, S.L.», vendió y transmitió el pleno dominio de la referida finca registral a don W. L. V.

c) El día 2 de octubre de 2013 se practicó anotación preventiva de demanda sobre dicha finca en procedimiento de medidas cautelares previas seguido en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Vera, promovidos por la entidad «Mojácar Gardens Development, S.L.», contra don W. L. V. Por la demanda se solicitaba la declaración de nulidad absoluta por inexistencia del contrato de compraventa formalizado en la referida escritura de fecha 11 de febrero de 2009 y se pedía que se decretase igualmente la cancelación de la inscripción 4.ª de la finca.

d) El día 29 de mayo de 2014 se formalizó la compraventa en ejercicio del derecho de opción de compra mediante la escritura calificada, otorgada por la entidad concedente, «Mojácar Gardens Development, S.L.», y la sociedad optante, «Pilicatural, S.L.».

e) El registrador deniega la inscripción porque la sociedad vendedora no es la actual titular registral de la finca.

2. Cualquiera que sea la posición que se adopte respecto de la naturaleza del derecho de opción, es indudable que, al inscribirse, tiene eficacia o trascendencia real en el sentido de producir efectos respecto de terceros, por lo que convierte en claudicantes los derechos (no preferentes) que accedan al Registro de la Propiedad con posterioridad,

los cuales sin embargo se consolidan en el caso de que no se ejercite la opción en tiempo o forma. Y, una vez inscrito, el derecho de opción queda sometido a los principios generales que rigen nuestro sistema hipotecario (*vid.*, entre otras, la Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 2003 y la Resolución de esta Dirección General de 6 de marzo de 2014).

Por ello, la cuestión planteada en este expediente debe resolverse conforme a la doctrina sentada por este Centro Directivo en las Resoluciones de 23 de julio de 2005 y 30 de enero de 2006, según las cuales, «...como tiene declarado el Tribunal Supremo, con la inscripción, y, por efecto de la publicidad registral, el derecho de opción se impone erga omnes, de suerte que su existencia afectará o perjudicará a todo adquirente posterior a la inscripción del derecho de opción de compra, pero sin que tal inscripción opere el cierre del Registro por lo que el propietario de una finca concedente de un derecho de opción de compra, aún después de su inscripción en el Registro, puede enajenar o gravar la cosa ya que tal derecho no implica prohibición de disponer o de enajenar y sí tan sólo una facultad preferente de adquirir a favor de optante, si bien cuando un ulterior comprador adquiere el inmueble objeto de la opción inscrita, ésta surte efecto contra ese comprador; esto es, que el derecho de opción registrado opera contra el subadquirente como derechohabiente que es del que concedió la opción. En consecuencia, el derecho de opción de compra inscrito en el Registro de la Propiedad al amparo del art. 14 del Reglamento Hipotecario, no confiere a su titular derecho dominical alguno que impida posteriores enajenaciones del inmueble, sin perjuicio de que el titular del derecho de opción pueda exigir de todo propietario del inmueble afectado, sea el concedente, sean posteriores adquirentes del mismo, la venta de la cosa afectada. También ha indicado el Alto Tribunal (...) que, ejercitado el derecho correspondiente en tiempo y forma por el optante, a partir de la notificación a los optatarios se consuma (y se agota) el contrato de opción de compra, a la vez que se perfecciona el contrato de compraventa, el cual nació a la vida jurídica por concurrencia de los requisitos esenciales para su generación con sujeción a la regulación jurídica prevista en el contrato de opción».

Entre los principios de nuestro Derecho hipotecario es básico el de tracto sucesivo, en virtud del cual para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Este principio está íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria. La presunción «*iuris tantum*» de exactitud de los pronunciamientos del Registro así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular. En consecuencia, estando la finca inscrita en el Registro de la Propiedad –bajo la salvaguardia de los tribunales– a nombre de una persona distinta del anterior titular registral, no podrá accederse a la inscripción de la escritura calificada, de compraventa en ejercicio de opción de compra, sin consentimiento del actual titular registral, por más que haya sido otorgada por la entidad concedente que fue la titular anterior (cfr. artículo 17 de la Ley Hipotecaria), sin perjuicio de que los interesados puedan contender entre sí para ventilar la cuestión en el procedimiento judicial correspondiente.

Respecto de la eficacia frente a tercero del ejercicio del derecho de opción, sentada la operatividad del tal derecho, cuya efectividad final exigirá la transmisión inmobiliaria mediante la tradición, se plantea la cuestión relativa al sujeto legitimado y obligado para el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de venta en favor del comprador o si, incluso, puede éste otorgarla unilateralmente.

Siendo el titular registral el concedente es indudable que él deberá ser el otorgante si accede voluntariamente al ejercicio del derecho de opción o, en caso de no manifestar su consentimiento, si es demandado con condena a su otorgamiento, pues sobre el mismo pesa un deber jurídico asumido en el contrato de opción.

En el caso de que la finca se haya transmitido a tercero, inscrito el derecho de opción con sus pactos correspondientes, como éste adquiere eficacia real amparada por los principios registrales y por tanto provocando que el contenido inscrito del deber jurídico

asumido inicialmente por el concedente pase a asumirlo el adquirente, este mismo será el obligado real a la consumación de la opción y, además, el único legitimado, pues el concedente carece ya de poder de disposición alguno sobre la finca, todo ello sin perjuicio de las acciones personales derivadas de la relación contractual entre concedente y optante.

No debe olvidarse, sin embargo, que este Centro Directivo ha admitido la inscribibilidad y eficacia del pacto de ejercicio unilateral de la opción sin necesidad de la intervención del concedente del derecho, ya que en este caso «puede afirmarse que desde un punto de vista instrumental, y siempre que el dueño o dueños lo hayan consentido al pactarse el contrato preliminar (...) el título del adquirente en virtud de una opción de compra consumada por su declaración unilateral ha quedado integrado por la escritura de contrato de opción –otorgada como es obvio por ambas partes– y por la escritura de ejercicio de opción –otorgada unilateralmente por el adquirente, (...) ya que una vez autorizadas ambas el valor traditorio de la escritura y lo convenido por las partes produce la tradición adecuada para investir de dominio al adquirente» (cfr. Resoluciones de 7 de diciembre de 1978 y 19 de julio de 1991).

Este ejercicio unilateral exige en todo caso que se ajuste a lo expresamente pactado –(cfr. Resolución de 20 de mayo de 2005)– y que se adopten las pertinentes garantías respecto a los terceros (cfr. artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario y Resolución de 4 de marzo de 2014).

Dado que no se pactó ejercicio unilateral alguno y la finca se ha transmitido a tercero gravada con el derecho de opción, el principio registral de tracto sucesivo y la propia legitimación registral exigen que toda acción de cumplimiento tenga como parte necesaria al actual titular registral.

Así deben interpretarse los pronunciamientos de las citadas Resoluciones de 23 de julio de 2005 y 30 de enero de 2006, basados en la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de junio de 1990, a los que se refiere el recurrente. En efecto, al expresar que el derecho de opción de compra inscrito en el Registro de la Propiedad no impide «posteriores enajenaciones del inmueble, sin perjuicio de que el titular del derecho de opción pueda exigir de todo propietario del inmueble afectado, sea el concedente, sean posteriores adquirentes del mismo, la venta de la cosa afectada», no hacen sino poner de relieve que la venta de inmueble, en ejercicio de la opción, debe exigirse al concedente, si sigue siendo titular registral, o al subadquirente de la finca, si ésta ha sido transmitida.

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, 26 de enero de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.