

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5447 *Resolución de 12 de marzo de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Andrés y don Roberto Martínez Ejarque, doña María Carmen Pardo Montes, doña Pilar Gomez Medina y doña Minerva Vergara Soriano, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Requena, a la cancelación de un derecho de opción de compra.*

En el recurso interpuesto por don Andrés y don Roberto Martínez Ejarque, doña María Carmen Pardo Montes, doña Pilar Gómez Medina y doña Minerva Vergara Soriano contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Requena, doña Inmaculada Gosálvez Simbor a la cancelación de un derecho de opción de compra.

Hechos

I

Figura inscrito un derecho de opción de compra en el que figura plazo para su ejercicio, pero no plazo especial para la cancelación de la inscripción.

Se presenta en el Registro instancia privada solicitando la cancelación de tal derecho por dos causas: 1.ª Nulidad de las inscripciones por no tratarse de «un contrato de compraventa sino una simulación de un contrato de compraventa de fincas por obra futura»; 2.ª Por haber vencido el plazo de caducidad para el ejercicio de la opción, por lo que debe cancelarse el asiento correspondiente.

II

La Registradora califica desfavorablemente extendiendo la siguiente nota de calificación:

«...En relación con el documento relacionado, se notifica calificación desfavorable de dicho documento.

Hechos

1. Se solicita la cancelación del derecho de opción de compra concedido, por haber transcurrido el plazo para su ejercicio y ser un plazo de caducidad. Sin embargo, el mero transcurso del plazo previsto para ejercitar la opción no permite por sí solo cancelar el asiento en que consta, pues el plazo pactado afecta al derecho y no al asiento que sigue produciendo efectos frente a terceros, caso de que se acreditara el ejercicio en plazo de la opción, pues ello puede hacerse constar en el Registro en cualquier momento. Si el derecho del optante realmente se ha extinguido, habrá que acudir a la regla general del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, esto es, consentimiento de su titular o sentencia judicial.

2. Tampoco puede aplicarse el artículo 177 del Reglamento Hipotecario, por no haber transcurrido el plazo previsto.

Fundamentos

Artículo 14 del Reglamento Hipotecario, 82 de la Ley Hipotecaria, 177 del Reglamento Hipotecario, 1964 del Código Civil, Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de veintisiete de marzo de dos mil.

Se hace constar expresamente que el plazo de vigencia del asiento de presentación relacionado, ha quedado automáticamente prorrogado por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de notificación de este acuerdo, como se ha hecho constar al margen de dicho asiento (art. 323 L.H.).

Se notifica esta calificación al Funcionamiento autorizante y al presentante, en caso de no ser el mismo, dentro del plazo de diez días, previsto en el art. 58.2 de la Ley 30/1992 (art. 322 L.H.).

Contra esta calificación negativa, sin perjuicio de que el interesado ejercite cualquier otro recurso que estime procedente, cabe interponer recurso gubernativo en el plazo de un mes desde la notificación, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, presentándolo en este Registro, en cualquier otro Registro de la Propiedad, y en los registros y oficinas públicas previstas en el art. 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo, conforme a lo establecido en los art. 324 y ss. de la Ley Hipotecaria. Todo ello sin perjuicio de que le interesado pueda solicitar la calificación al Registrador Sustituto, con arreglo al cuadro de sustituciones del que puede informarse en este Registro en el plazo de los quince días siguientes a la notificación, conforme a las reglas del art. 19.bis de la Ley Hipotecaria.

Puede instarse directamente ante el Juzgado de Primera Instancia de esta ciudad, mediante demanda que deberá interponerse dentro del plazo de dos meses, contados desde la notificación de esta calificación, siendo el plazo de aplicación las normas del juicio verbal, conforme a lo previsto en los artículos 324 y 328 de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre.

Requena, a veintiséis de agosto del año dos mil ocho.—La Registradora. Fdo. Inmaculada Gosálvez Simbor.»

III

Los recurrentes impugnan la calificación reiterando los argumentos expuestos en la instancia.

IV

La Registradora se mantuvo en su calificación, remitiendo el expediente el día 30 de septiembre de 2008, acompañado del correspondiente informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3 y 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, 27 de marzo de 2000 y 23 de abril de 2003.

1. Alegan los recurrentes en primer lugar que el contrato es nulo por denominarse opción de compra y no ser tal, pero, además de que el hecho de que el contenido de un contrato no se adecue con su denominación no es causa de nulidad, al estar el contrato inscrito, su inscripción está bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria), por lo que sólo a ellos corresponde declarar la nulidad de un asiento.

2. 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 (los asientos del Registro y los documentos presentados), no existe posibilidad de acreditar un hecho negativo como es la falta de ejercicio de un derecho durante su plazo de vigencia. Mucho menos cuando los mismos recurrentes afirman que no otorgaron la escritura de venta por haber incumplido sus obligaciones el optante, todo lo cual revela que existe una imputación de incumplimiento contractual cuya solución debe realizarse, bien por acuerdo con la otra parte, bien por sentencia firme.

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, 12 de marzo de 2009.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.