

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7792 *Resolución de 12 de junio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Orense n.º 3, por la que suspende la inscripción de una escritura pública de solicitud de cancelación de hipoteca unilateral no aceptada y contra la nota por la que suspende la calificación de una escritura de opción de compra.*

En el recurso interpuesto por don Francisco Javier Barreiros Fernández, notario de Madrid, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Orense número 3, doña Paula Martín Martínez, por la que suspende la inscripción de una escritura pública de solicitud de cancelación de hipoteca unilateral no aceptada y contra la nota por la que suspende la calificación de una escritura de opción de compra.

Hechos

I

Por el notario de Madrid, don Pedro Luis Gutiérrez Moreno, actuando como sustituto por incompatibilidad de su compañero de residencia, don Francisco Javier Barreiros Fernández, se autorizó, el día 3 de noviembre de 2016, número 1.998 de protocolo, escritura pública. En dicho instrumento, la sociedad «Masfidal, S.L.», en relación a las dos hipotecas unilaterales inscritas (4.ª y 5.ª), a favor de la sobre la finca registral número 71.101 del Registro de la Propiedad de Ourense número 3, tras exponer que fue comunicada su constitución a la Agencia Estatal de Administración Tributaria sin que fueran aceptadas se solicita, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 141 de la Ley Hipotecaria, no constando la aceptación y habiendo transcurrido en exceso el plazo contemplado en dicho artículo, su cancelación. Se protocolizaron sendos escritos de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, relativos a las hipotecas referidas, en los que se hace constar que, en relación a la solicitud de cancelación, al no haber sido aceptadas no es precisa su cancelación por la oficina de relación con los tribunales de la propia Agencia Estatal de Administración Tributaria. Posteriormente, se autorizó por el mismo notario, que actuaba en el mismo concepto, en fecha 17 de enero de 2017, escritura pública de complemento de otra en la que la sociedad «Masfidal, S.L.» hace constar que, de la documentación protocolizada en el título anterior, resultaba que ambas hipotecas inscritas garantizaban la misma deuda; que la deuda se ha satisfecho por diligencia de embargo de cuentas bancarias, como justifica con la oportuna documentación que se protocoliza por lo que, habiéndose extinguido el derecho asegurado por pago, se solicita la cancelación conforme a lo establecido en los artículos 174 del Reglamento Hipotecario y 82 de la Ley Hipotecaria.

II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad de Ourense número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad N.º 3 de Ourense N.º Entrada: 2634 N.º Protocolo: 1998/2016 442/119 De conformidad con los artículos 18, 19, 19 Bis y 322 de la Ley Hipotecaria, y con referencia al documento que se dirá: Remitido el documento telemáticamente, ha tenido entrada en este Registro a las diecisiete horas y cincuenta y nueve minutos del día tres de noviembre del dos mil dieciséis, y presentada a las nueve horas del día cuatro de noviembre de dos mil dieciséis, bajo el asiento 442 del diario 119, escritura de solicitud de cancelación de hipoteca

unilateral no aceptada, autorizada por el notario de Madrid, don Pedro L. Gutiérrez Moreno, como sustituto por incompatibilidad de su compañero de residencia don Francisco Javier Barreiros Fernández, el día tres de noviembre de dos mil dieciséis, protocolo 1998. En dicha escritura, don Francisco Javier Barreiros Fernández, como administrador solidario de la mercantil Masfidal, S.L., solicita la cancelación de dos hipotecas, constituidas a favor de la Hacienda Pública Estatal, en virtud de escrituras autorizadas por el notario de Madrid, don Pedro L. Gutiérrez Moreno, como sustituto y para el protocolo del también notario de Madrid don Francisco Javier Barreiros Fernández, de fecha veintisiete de marzo de dos mil catorce, protocolo 411, y en virtud de escritura autorizada por el notario de Madrid, don Pedro L. Gutiérrez Moreno, como sustituto y para el protocolo del también notario de Madrid, don Francisco Javier Barreiros Fernández, de fecha veintisiete de enero de dos mil quince, protocolo 62, que causaron las inscripciones 4.ª y 5.ª de la finca 71.101 de Ourense –Código Registral Único: 32012000747990–. En dicha escritura se hace constar que «ambas escrituras fueron debidamente comunicadas a la Hacienda Pública Estatal –AEAT– a cuyo favor se constituyeron sin que en ningún momento fueran aceptadas por la misma, según todo ello resulta acreditado con sendos escritos de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, Delegación Especial de Madrid...»; y que «en consecuencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 141 de la Ley Hipotecaria, no constando la aceptación de las hipotecas constituidas unilateralmente y habiendo transcurrido en exceso el plazo contemplado en dicho artículo...», solicitando la cancelación de las mismas. Dicho título presentado fue calificado con defectos según nota de calificación de fecha quince de noviembre de dos mil dieciséis, en la que en síntesis se señala como defecto que impide acceder a practicar las cancelaciones solicitadas que para que pueda accederse a cancelar las hipotecas sin consentimiento del acreedor a cuyo favor se hallan constituidas será necesario acreditar haberse realizado una especial intimación o requerimiento en el que se determinará expresamente que transcurridos los dos meses sin hacer constar en el Registro la aceptación, la hipoteca podrá cancelarse a petición del dueño de la finca, y que efectivamente haya transcurrido dicho plazo desde el requerimiento efectuado sin que se haya producido la aceptación. Con fecha diecisiete de enero de dos mil diecisiete, tiene entrada telemáticamente, bajo el número 134/2017, después del cierre del diario, y se hace constar su aportación al día siguiente, dieciocho de enero de dos mil diecisiete, por nota al margen del asiento 442 del diario 119, escritura de complemento de otra, autorizada en Madrid, el día diecisiete de enero de dos mil diecisiete, protocolo número 71, autorizada por el notario de Madrid, don Pedro L. Gutiérrez Moreno, como sustituto por incompatibilidad de su compañero de residencia don Francisco Javier Barreiros Fernández y para su protocolo. De dicho documento se recibió en esta oficina con fecha seis de febrero del dos mil diecisiete copia autorizada en soporte papel. En dicha escritura se hace constar: que las dos hipotecas cuya cancelación se pretende no fueron aceptadas por la Hacienda Pública Estatal; que garantizan la misma deuda, clave de liquidación A2885013026006530; que dicha deuda originó el embargo de cuentas bancarias de la deudora; y que dicho embargo produjo la retracción de la cuenta de la otorgante, incorporando diligencia de embargo de cuentas bancarias y documento expedido por Banco Santander S.A.; y que como consecuencia de ello, y justificado el pago de la deuda garantizada por las hipotecas cuya cancelación se pretende, resultando acreditado que el derecho asegurado se ha extinguido por pago del mismo, de conformidad con el artículo 174 del Reglamento Hipotecario y 82 de la Ley del mismo, solicita la cancelación. Se han apreciado los siguientes defectos que impiden acceder a practicar las operaciones registrales solicitadas: I.–Hechos: Resulta de la propia inscripción 5.ª de hipoteca que se pretende cancelar: Que la Sociedad Masfidal, S.L. con fecha veintiuno de noviembre de dos mil trece interpuso reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico-Administrativo de Madrid contra el acto dictado por el Delegado Especial de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de Madrid por la deuda correspondiente a la clave de liquidación A2885013026006530, concepto 2008 actas de inspección, por un importe de ciento siete mil doscientos sesenta y siete euros y cincuenta y seis céntimos, correspondientes al principal de ochenta y nueve mil setenta y cuatro

euros y cuarenta y dos céntimos y dieciocho mil ciento noventa y tres euros y catorce céntimos de intereses de demora; Con fecha catorce de Febrero de dos mil catorce la Sociedad presentó solicitud de suspensión de la ejecución del acto impugnado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 233 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, ofreciendo como garantía la constitución de hipoteca inmobiliaria sobre finca de su propiedad. Que con fecha siete de marzo de dos mil catorce, la Dependencia Regional de Recaudación de la Agencia Tributaria, Delegación Especial de Madrid, acordó la suspensión de la ejecución del citado acto, condicionado a la efectiva constitución de hipoteca inmobiliaria que cubra el importe de la obligación a que se refiere el acto impugnado, los intereses de demora que genere la suspensión y los recargos que procederían en caso de ejecución de la garantía. Tal acuerdo se recibió por la sociedad el día catorce de marzo de dos mil catorce, y se otorgó escritura de constitución de hipoteca a favor de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria autorizada por el Notario de Madrid, don Pedro L. Gutiérrez Moreno, sustituyendo a su compañero de residencia, don Francisco Javier Barreiros Fernández, y para su protocolo, el veintisiete de febrero de dos mil catorce, con el número 411 de protocolo. Causó la inscripción 4.ª de la finca. Con fecha veintisiete de noviembre de dos mil catorce, la Dependencia Regional de Recaudación de la Agencia Tributaria, Delegación Especial de Madrid, acordó de nuevo la suspensión de la ejecución del citado acto, condicionado a la efectiva constitución de hipoteca inmobiliaria que cubra el importe de la obligación a que se refiere el acto impugnado, los intereses de demora que genere la suspensión y los recargos que procederían en caso de ejecución de la garantía. Tal acuerdo se recibió el cinco de diciembre de dos mil catorce. Dicha hipoteca fue constituida en escritura autorizada el veintisiete de enero de dos mil quince, por el Notario de Madrid, don Pedro L. Gutiérrez Moreno, sustituyendo a su compañero de residencia, don Francisco Javier Barreiros Fernández, y para su protocolo, con el número 62 de orden. Causó la inscripción 5.ª de la finca. La diligencia de embargo de cuentas, con la que se pretende acreditar el pago, es de fecha veinte de octubre de dos mil catorce, y el documento bancario incorporado es de fecha cuatro de noviembre de dos mil catorce. Ambas fechas, pues son anteriores a la fecha del acuerdo de la Agencia Tributaria, acordando de nuevo la suspensión de la ejecución, y a la fecha de otorgamiento de la escritura de hipoteca de la inscripción 5.ª, que ahora se pretende cancelar, en la que expresamente se reconoció la existencia de la deuda, que según se hace constar es la misma que la garantizada con la hipoteca de la inscripción 4.ª, cuya cancelación también se pretende. Asimismo, se pactó la siguiente cláusula en las dos hipotecas que se pretenden cancelar:... Cuarta.–Liberación de la garantía. La hipoteca constituida quedará automáticamente extinguida y será cancelada a petición de la parte deudora cuando se acredite la extinción de la totalidad de la obligación garantizada, incluidos en su caso, los recargos y los intereses de demora. Y en concreto, en los siguientes casos: a) Cuando se acredite el efectivo cumplimiento de la obligación asegurada mediante el total pago del principal de la deuda tributaria, el recargo de apremio, en su caso, y los intereses devengados durante la suspensión que se liquiden por el órgano competente. b) Cuando la resolución económico-administrativa o en su caso, Judicial estime totalmente la reclamación o el recurso, anulando el acto de liquidación. c) Cuando, existiendo vicio de forma, la resolución no estime procedente resolver el fondo del asunto y ordene la retroacción de las actuaciones. d) Cuando se acuerde la dispensa o la sustitución de la garantía aportada por otra garantía declarada suficiente por el órgano competente. En aplicación del artículo 41 del RGRVA, cuando en los supuestos de estimación parcial de la reclamación deba dictarse una nueva liquidación, la hipoteca constituida quedará afecta al pago de la nueva cuota o cantidad resultante y de los intereses de demora calculados de acuerdo con el artículo 26.5 de la LGT, pudiendo el hipotecante reducir proporcionalmente esta garantía. Será suficiente para conseguir la cancelación de la hipoteca oficio del órgano que acordó la concesión de la suspensión, consintiendo la misma, de acuerdo con el artículo 82 de la L.H. y 66 del Reglamento General de Recaudación aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio... Undécima.–Cancelación. La Hacienda Pública, en su caso, autorizará la cancelación de la garantía mediante documento administrativo de

acuerdo con el artículo 66.3 del RGR. El principio básico en nuestro sistema es que las inscripciones practicadas en virtud de escritura pública sólo pueden ser canceladas en virtud de otra escritura en la que preste su consentimiento para la cancelación el titular del derecho o por sentencia firme, como indica el párrafo primero del artículo 82 de la Ley Hipotecaria. Como excepción, como deriva claramente de su misma dicción, el párrafo segundo de dicho artículo permite la cancelación sin dicho consentimiento cuando el derecho inscrito quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción. Ahora bien, el carácter de excepción de este sistema exige que las condiciones establecidas se hayan cumplido de manera indubitada, de forma que no quepa duda alguna que contradiga o ponga en cuestión dicho cumplimiento. No obstante, en materia de cancelación de derecho real de hipoteca, el artículo 179 del Reglamento Hipotecario establece que, aun cuando se haya extinguido por pago el crédito hipotecario, no se cancelará la correspondiente inscripción sino en virtud de escritura pública en la que preste su consentimiento para la cancelación el acreedor o las personas expresadas en el párrafo primero del artículo 82 de la Ley, o, en su defecto, en virtud de ejecutoria. No obstante, este precepto en materia de hipotecas constituidas a favor de la Hacienda Pública Estatal debe ser completado con lo establecido en el artículo 66 del Reglamento General de Recaudación, que permite autorizar la cancelación de la garantía en la misma forma establecida para la aceptación, esto es, mediante documento administrativo. En el presente caso y conforme lo expuesto, no puede accederse a la cancelación por haberse extinguido el derecho asegurado por pago del mismo, sin consentimiento de la Agencia Tributaria a cuyo favor aparece constituidas las hipotecas por cuanto: - los documentos incorporados en modo alguno acreditan el efectivo cumplimiento de la obligación asegurada: se refieren a un embargo de cuenta, no al pago de la obligación, desconociéndose las vicisitudes posteriores al procedimiento de apremio, como si fue objeto de recurso la diligencia de embargo, por lo que la deuda garantizada por la hipoteca podría no estar extinguida. Asimismo, la diligencia de embargo es de fecha anterior al acuerdo de suspensión y a la fecha de la escritura de constitución de hipoteca unilateral que causó la inscripción 5.^a, en la que expresamente se reconoció la existencia de la deuda. Constituida la hipoteca para dar cumplimiento a la condición del acuerdo de suspensión, difícilmente puede acreditarse el pago de la deuda por un embargo de fecha anterior. En este sentido, si bien es cierto que coincide la clave de liquidación que figura en la diligencia de embargo con la indicada en las inscripciones de hipoteca, las cantidades difieren. - En las propias escrituras constan los medios de liberación de la hipoteca, exigiéndose no sólo acreditación del efectivo cumplimiento de la obligación asegurada, sino también oficio del órgano que acordó la suspensión de la ejecución. - En materia de derecho real de hipoteca es necesario el consentimiento del acreedor a cuyo favor se haya constituido para acceder a su cancelación, sea en escritura pública o en oficio administrativo, o ejecutoria, aun cuando se haya extinguido por pago la obligación garantizada. Sin perjuicio todo ello de que, tratándose de la cancelación de hipotecas unilaterales sin que conste en el Registro su aceptación, pueda acudir a la vía que ofrece el artículo 141 de la Ley Hipotecaria para obtener la cancelación sin consentimiento de la Hacienda Estatal de Administración Tributaria. Fundamentos de derecho: artículos 3, 40, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 97, 128, 136 y 141 de la Ley Hipotecaria; 174, 175, 179 y 237 del Reglamento Hipotecario; 1156 del Código Civil; 161, 169, 170, 171, 222 y siguientes, y 233 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; artículos 66, 76 y 79 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de octubre de 1989, 6 y 21 de noviembre de 1990, 4 de abril de 1991, 28 de octubre de 1992, 4 de marzo de 1996, 3 de junio de 2000, 8 de marzo de 2003, 8 de enero de 2004, 23 de octubre de 2008, 5 de mayo de 2009. Calificación: Se suspende la inscripción solicitada hasta tanto no se subsanen los defectos señalados, que tienen el carácter de subsanables. No se practica anotación de suspensión por no haber sido solicitada. Esta nota de calificación podrá (...) Ourense, a ocho de febrero de dos mil diecisiete.–La Registradora, Fdo.–Paula Martín Martínez. Este documento ha sido firmado con firma

electrónica reconocida por Paula Martín Martínez registrador/a de Registro Propiedad de Ourense 3 a día ocho de Febrero del año dos mil diecisiete».

III

El día 26 de enero de 2017 se autorizó por el notario de Madrid, don Pedro Luis Gutiérrez Moreno, actuando como sustituto por incompatibilidad de su compañero de residencia, don Francisco Javier Barreiros Fernández, escritura pública por la que la sociedad «Masfidal, S.L.» constituía derecho real de opción de compra a favor de don C. C. C. sobre la finca registral número 71.101 y otras cuatro más, presentándose en el Registro de la Propiedad de Ourense número 3.

IV

Dicha presentación generó el siguiente acuerdo: «Suspensión de la calificación Remitido el documento telemáticamente, ha tenido entrada en este Registro a las trece horas y cuarenta y cinco minutos del día veintiséis de enero del dos mil diecisiete, y presentada a la misma hora, con el asiento 802 del diario 119, copia autorizada electrónica de la escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Pedro L. Gutiérrez Moreno, como sustituto por incompatibilidad de su compañero de residencia F. Javier Barreiros Fernández, el día veintiséis de enero del dos mil diecisiete, con el número 167 de protocolo, suspendiéndose, el mismo día, el despacho del mismo por no acreditarse el pago del impuesto. Aportado por el mismo Notario, señor Barreiros Fernández, con fecha treinta y uno de enero del dos mil diecisiete, diligencia conteniendo documento acreditativo del pago telemático del impuesto. Aportada con fecha ocho de febrero siguiente, nueva diligencia del referido Notario don F. Javier Barreiros Fernández, del día siete del mismo mes, liquidación complementaria subsanando el error existente en la diligencia anterior. En dicha escritura, doña M. N. F. A., como administradora solidaria de la mercantil Masfidal, S.L., concede a don C. C. C., que en lo sucesivo se denomina «el optante» y señalando que todas las referencias que en lo sucesivo se hagan al optante incluyen a sus respectivos herederos y sucesores, un derecho de opción de compra sobre la Finca 71101 de Ourense –Código Registral Único: 32012000747990–; la Finca 71104 de Ourense –Código Registral Único: 32012000748010–; la Finca 71106 de Ourense –Código Registral Único: 32012000748027–; la Finca 71110 de Ourense –Código Registral Único: 32012000748041–; y la Finca 71105 de Ourense –Código Registral Único: 32012000748072–, conviniéndose expresamente su inscripción en el Registro de la Propiedad, y en los términos y condiciones en ella expresados, y como pacto expreso entre ambas partes, acuerdan que la opción de compra de cada una de las fincas podrá ser ejercitada unilateralmente por el optante. Consta presentado con anterioridad, con el asiento 442 del mismo diario 119 sobre la finca 71101 de Ourense –Código Registral Único: 32012000747990–, escritura de solicitud de cancelación de hipoteca unilateral no aceptada, autorizada por el notario de Madrid, don Pedro L. Gutiérrez Moreno, como sustituto por incompatibilidad de su compañero de residencia don Francisco Javier Barreiros Fernández, el día tres de noviembre de dos mil dieciséis, protocolo 1998, complementada por otra autorizada en Madrid, el día diecisiete de enero de dos mil diecisiete, protocolo número 71, autorizada por el notario de Madrid, don Pedro L. Gutiérrez Moreno, como sustituto por incompatibilidad de su compañero de residencia don Francisco Javier Barreiros Fernández y para su protocolo. Dicho documento ha sido calificado con defectos subsanables. Conforme al artículo 17 de la Ley Hipotecaria, inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real. Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento. El asiento de presentación tiene una

duración de sesenta días hábiles, que se prorrogan conforme al artículo 18.2.º de la Ley Hipotecaria y en caso de que se produjere una calificación negativa por observarse en el documento defectos subsanables, el asiento se proroga por otros sesenta días a contar desde la última de las notificaciones recibidas –artículo 323 de la Ley Hipotecaria–. Y todo ello lleva consigo la prórroga de los asientos contradictorios o conexos presentados con anterioridad o posterioridad al documento calificado –artículos 111.3 y 432.2 del Reglamento Hipotecario–. En tanto no se despache el asiento anterior contradictorio o caduque sin practicar inscripción por no haberse subsanado en plazo los defectos de que pudiese adolecer, la calificación de éste queda suspendida. La Dirección General de los Registros y del Notariado ya ha declarado que existiendo un asiento de presentación vigente anterior al del documento cuya inscripción se solicite, lo procedente es aplazar o suspender la calificación de dicho documento mientras no se despache el título previamente presentado, como resulta implícitamente de lo dispuesto en los artículos 111, párrafo tercero, y 432.2 del Reglamento Hipotecario al regular las prórrogas del plazo de vigencia de los asientos de presentación relativos a títulos contradictorios o conexos, anteriores o posteriores. No obstante, esta regla general de prioridad que exige respetar el orden de presentación en el despacho de los títulos no impide el acceso al Registro de los títulos posteriores que sean compatibles con los que hayan sido objeto del asiento de presentación vigente anterior, y así resulta expresamente de los citados preceptos reglamentarios. Así en el presente caso, debe decidirse si el título posterior merece el calificativo de contradictorio, lo que llevará a la suspensión de la calificación del mismo hasta que se despache o caduque el presentado en primer lugar. El título posterior es un contrato de opción de compra en virtud del cual una parte concede a la otra la facultad exclusiva de decidir sobre la celebración o no del contrato principal de compraventa, y el título previamente presentado al mismo una escritura de solicitud de cancelación de hipoteca unilateral pendiente de aceptación. Por ello, partiendo de que uno de los medios posibles de subsanación de los defectos de que adolece el documento previo sería acudir al párrafo segundo del artículo 141 de la Ley Hipotecaria –petición del dueño de la finca, sin necesidad del consentimiento de la persona a cuyo favor se constituyó, si no constare la aceptación después de transcurridos dos meses, a contar desde el requerimiento que a dicho efecto se haya realizado– debe concluirse que se trata de un documento contradictorio con el primeramente presentado, por cuanto la inscripción del mismo –en caso de que tras su calificación ésta fuera positiva por no adolecer de defecto alguno– modificaría la calificación del título primeramente presentado o impediría su inscripción. Siendo el título posterior un documento contradictorio en los términos expuestos, la calificación del mismo debe ser suspendida, hasta que se despache o caduque el asiento previo, quedando mientras tanto prorrogada la vigencia del asiento posterior contradictorio cuya calificación es objeto de suspensión. Al tratarse el asiento posterior de un asiento contradictorio cuya inscripción puede implicar la imposibilidad de la inscripción o modificar la calificación de un documento presentado con anterioridad, debe suspenderse la calificación del mismo hasta que la situación jurídica ocasionada por la presentación del documento se haya consolidado en uno u otro sentido, en cuyo momento se procederá a calificar dicho documento en atención al título y a la situación registral existente en ese momento. No cabe solicitar ni practicar anotación preventiva por defecto subsanable pues no se trata de un documento calificado con defectos, sino que se trata de un documento que está pendiente de calificación en tanto no se resuelva la situación creada por los documentos presentados antes. Fundamentos de derecho: los artículos 17, 18, 19, 65 y 141 de la Ley Hipotecaria; 14, 97, 109 a 111, 429 y 432 a 436 del Reglamento Hipotecario; 14 51 del Código Civil; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y el Notariado de 8 de noviembre de 2003, 27 de abril de 2005, 8 de abril de 2010, 18 de julio de 2011, 4 de abril de 2012, 27 de abril, 22 de mayo, 7 de julio y 6 de octubre de 2015, y 30 de noviembre de 2016. Se suspende la calificación del documento en tanto no se despache o caduque el asiento presentado con anterioridad. Esta decisión de suspender la calificación podrá (...) Ourense, a veintiuno de febrero del dos mil diecisiete. La Registradora, Fdo.–Paula Martín Martínez. Este documento ha sido firmado con firma

electrónica reconocida por Paula Martín Martínez registrador/a de Registro Propiedad de Ourense 3 a día veintiuno de Febrero del año dos mil diecisiete».

V

Contra la primera nota de calificación, don Francisco Javier Barreiros Fernández, notario de Madrid, interpuso recurso el día 20 de marzo de 2017 en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Primero.—Que la constitución de hipoteca unilateral a favor de la Hacienda Pública no es lo mismo que si se constituye a favor de un particular, pues está regulada por un procedimiento especial recogido en el artículo 233 de la Ley General Tributaria y en los artículos 39 a 47 del Reglamento General de Desarrollo; Que el procedimiento se caracteriza porque, primero, se solicita la suspensión de la ejecución del acto impugnado (artículos 40 y 42 del Real Decreto 520/2005) y, a continuación, se constituye la garantía unilateral (artículo 45), de modo que si transcurren dos meses desde el otorgamiento de la escritura de constitución de hipoteca sin que se aporte al órgano competente debidamente inscrita, carece de eficacia el acuerdo de suspensión lo que determina, si se está en período ejecutivo, la apertura de la vía de apremio como ocurrió en el supuesto de hecho; Que, por este motivo, requerida la Agencia Estatal de Administración Tributaria para que otorgara cancelación de las hipotecas contestó, como se hizo constar en la escritura inicialmente otorgada, que no procedía su consentimiento a la cancelación toda vez que la hipoteca no estaba aceptada, y Que estamos ante un supuesto del artículo 174 del Reglamento Hipotecario en el que el derecho a aceptar se ha extinguido porque lo dice la propia Administración y resulta de las normas aplicables. El documento que acredita la extinción del derecho a aceptar es la propia declaración de la Administración que consta protocolizada, y Segundo.—La conclusión es que hay un procedimiento especial de constitución de hipoteca en el que no se ha cumplido la condición para que la hipoteca unilateral sea eficaz, que es la presentación de la copia autorizada con nota de inscripción en el plazo de dos meses desde su otorgamiento. De aquí resulta que no es preciso el especial requerimiento previsto en el artículo 141 de la Ley Hipotecaria, pues basta con acreditar la no aceptación por la Administración de la garantía constituida; Que es la norma la que establece que es el administrado el que debe presentar la constitución de la garantía y su inscripción en el plazo de dos meses, pues de lo contrario la suspensión deviene ineficaz, y Que la sujeción de estas hipotecas a un procedimiento especial ha sido aceptado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución de 7 de octubre de 2015. En el mismo escrito, el recurrente, por economía de medios y procesal, recurrió el acuerdo de suspensión de la escritura pública posteriormente presentada por la que se constituye un derecho real de opción de compra en base a los siguientes argumentos que, resumidamente, son: Que sólo respecto a la finca 71.101 consta presentada la documentación objeto de la nota de calificación; Que la suspensión carece de lógica jurídica pues la existencia de la cancelación no puede impedir la calificación de la escritura posterior, como se hace todos los días; Que el primer título es una cancelación, título no traslativo ni declarativo por lo que no se comprende en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria; Que la hipoteca unilateral existe desde su inscripción, aunque no esté aceptada (Resolución de 22 de abril de 1996), por lo que no puede haber incompatibilidad; Que el segundo título es la concesión de un derecho real de opción de compra que no constituye una transmisión del dominio de la finca ni constituye un supuesto de incompatibilidad; Que, en cualquier caso, la única incompatibilidad afectaría a la finca 71.101, pero no a las otras cuatro; Que se produce una indefensión de los otorgantes pues la suspensión implica un cierre registral no contemplado en nuestro ordenamiento jurídico, y El recurrente finaliza su escrito solicitando la revocación de la nota de calificación recurrida aun cuando se subsane la escritura calificada. Asimismo, solicita que se califique el título segundamente presentado y que se declare que el plazo para calificar no se ha suspendido por lo que sería de aplicación la oportuna reducción arancelaria.

VI

La registradora, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 23 de marzo de 2017, ratificándose en su calificación y suspensión, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

VII

La registradora de la Propiedad puso en conocimiento de esta Dirección General, por medio de comunicación telemática de fecha 19 de abril de 2017, que las inscripciones 4.^a y 5.^a de hipoteca de la finca registral número 71.101 de Orense han sido objeto de cancelación en dicha fecha al haberlo consentido la Agencia Estatal de Administración Tributaria. Asimismo, comunicó que la suspensión de calificación del documento que dio lugar al asiento de presentación 802/119 ha sido levantada en dicha fecha.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 18, 79, 131, 141, 144, 145, 248 y 249 de la Ley Hipotecaria; 237, 421, 425, 427, 432, 433, 434 y 436 del Reglamento Hipotecario; 82 y 233 de la Ley 58/2003, de 17 diciembre, General Tributaria; 66 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación; 39 y 45 del Real Decreto 520/2005, de 13 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento general de desarrollo de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en materia de revisión en vía administrativa, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de septiembre y 19 y 20 de noviembre de 1987, 22 de marzo de 1988, 6 y 21 de noviembre de 1990, 4 de abril de 1991, 16 de septiembre de 1992, 22 de junio de 1995, 22 de abril de 1996, 16 de mayo de 1998, 3 de junio de 2000, 16 de mayo de 2005, 23 de octubre de 2008, 4 de marzo de 2010 y 28 de mayo y 17 de junio de 2013.

1. Presentada en el Registro de la Propiedad escritura por la que se solicita por la sociedad titular del dominio y deudora, la cancelación sobre la misma finca, de dos hipotecas unilaterales no aceptadas inscritas a favor de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, fueron objeto de una primera calificación negativa que no fue objeto de recurso. Aportada nuevamente la escritura presentada junto a otra complementaria otorgada asimismo por la sociedad deudora, en la que se solicita la cancelación por pago de las citadas inscripciones de hipoteca, se lleva a cabo otra calificación. En consecuencia, constituye el objeto de la presente esta segunda calificación llevada a cabo en relación al documento presentado y a la escritura complementaria (vid. Resolución de 6 de octubre de 2016, entre otras).

Con posterioridad se presenta en el Registro de la Propiedad y en relación a la misma finca y otras cuatro más no gravadas con las citadas hipotecas, escritura pública de constitución de derecho real de opción de compra. La registradora de la Propiedad suspende la calificación de esta escritura en los términos que resultan de los hechos.

El recurrente impugna en el mismo acto ambas actuaciones lo que provoca su acumulación de acuerdo con la reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid. Resolución de 28 de marzo de 2017, entre las más recientes).

La cuestión de fondo se refiere a si es posible cancelar una hipoteca unilateral no aceptada constituida a favor de Agencia Estatal de Administración Tributaria sin que conste el consentimiento del acreedor designado ni el requerimiento a que se refiere el artículo 141 de la Ley Hipotecaria. La registradora entiende que, para llevar a cabo la cancelación, sin consentimiento del designado titular, es preciso el estricto cumplimiento de la previsión de dicho artículo. El recurrente entiende que las especialidades del procedimiento recogido en la Ley General Tributaria se imponen sobre la regulación de la Ley Hipotecaria y que de la documentación presentada resulta la extinción del derecho de hipoteca. El hecho de que a la fecha de la presente se haya llevado a cabo la cancelación de las dos hipotecas a que

se refiere la cuestión no empece a que esta Dirección General se pronuncie sobre tal cuestión (entre otras muchas, vid. resolución de 24 de abril de 2017).

2. Este Centro Directivo se ha referido a la cuestión planteada de forma directa o indirecta, en un buen número de ocasiones por lo que procede traer a la presente la doctrina elaborada al respecto (vid. «Vistos»). De acuerdo con dicha doctrina (Resolución de 17 de junio de 2013): «Independientemente de la consideración de su naturaleza jurídica, lo cierto es que la hipoteca unilateral una vez inscrita ha de entenderse existente sin perjuicio de los efectos de una posible no aceptación en el procedimiento cancelatorio específico a que se refieren los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 del Reglamento Hipotecario. Se crea mediante la inscripción de la escritura de constitución un derecho potestativo o de modificación jurídica desde el lado del acreedor y una oferta vinculante desde el lado del constituyente en los términos que resultan del Registro. Por ello la hipoteca tal y como está configurada e inscrita ha de entenderse que recoge ya todos los elementos requeridos para su constitución, sin perjuicio de los efectos que se deriven de la aceptación».

En relación a su cancelación, la propia Resolución de 17 de junio de 2013, afirma lo siguiente: «La operatividad de la cancelación de las hipotecas unilaterales no aceptadas se deduce con claridad del régimen establecido en el artículo 141 párrafo segundo de la Ley Hipotecaria y 237 de su Reglamento: sólo puede cancelarse la hipoteca unilateral, a petición del dueño de la finca y expresando su consentimiento en escritura pública, sin necesidad de consentimiento de la persona a cuyo favor se constituyó (y por tanto sin seguir la regla general de consentimiento del titular registral del derecho, que se establece en el artículo 82 de la misma Ley), cuando transcurran dos meses desde el requerimiento que le hayan realizado los deudores para que realice la aceptación sin que ésta haya tenido lugar. A este respecto, es doctrina de este Centro Directivo (vid. las Resoluciones de 4 de abril de 1991, 23 de octubre de 2008 y 4 de marzo de 2010) que, conforme a los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 del Reglamento Hipotecario, no es bastante el conocimiento de la hipoteca por el acreedor favorecido para que, desde entonces, se empiece a contar el plazo de los dos meses a que estos preceptos se refieren, ya que para que empiece a correr este plazo se necesita una especial intimación o requerimiento en el que se determinará expresamente que transcurridos los dos meses sin hacer constar en el Registro la aceptación, la hipoteca podrá cancelarse a petición del dueño de la finca, sin necesidad del consentimiento de la persona en cuyo favor se constituyó. Se trata, con esta cautela, de avisar al favorecido no sólo de la existencia de la formalización de la hipoteca sino también del carácter claudicante de esa situación registral».

Y continúa: «El artículo 141 de la Ley Hipotecaria determina que la aceptación de la persona a cuyo favor se constituyó la hipoteca se hará constar por nota al margen, con efectos retroactivos a la fecha de constitución. El mismo precepto señala un procedimiento de cancelación de la hipoteca a instancia del dueño de la finca que tiene, como hemos visto, dos presupuestos básicos: el requerimiento a la persona a cuyo favor se constituyó para que acepte; y el transcurso de dos meses sin que conste la aceptación en el Registro. El artículo 237 del Reglamento Hipotecario, en desarrollo del artículo 141, fija el contenido del requerimiento, indicando como requisito añadido del mismo la necesaria advertencia de que «transcurridos dos meses sin hacer constar en el Registro la aceptación de la hipoteca, podrá cancelarla el dueño de la finca sin necesidad del consentimiento de la persona a cuyo favor se constituyó».

De la regulación legal y de la doctrina que al respecto ha elaborado esta Dirección General resulta: a) que la hipoteca unilateral existe desde su inscripción; b) que, en caso de no aceptación, la Ley contempla un procedimiento especial para procurar su cancelación, y c) que tal procedimiento exige una solicitud del titular del derecho hipotecado en escritura pública, la práctica de un requerimiento al designado como acreedor en la inscripción, y el transcurso de dos meses desde su práctica sin que resulte del Registro la aceptación de la hipoteca.

Centrándonos en el requerimiento, esta Dirección General ha fijado la doctrina de que, como resulta de los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 de su Reglamento, implica

tanto la intimación para que el acreedor acepte como la advertencia de que, de no hacerlo, la hipoteca podrá ser cancelada transcurridos dos meses desde su realización. Consecuentemente, no basta con la acreditación de que el acreedor conocía la existencia de la hipoteca y el transcurso de dos meses desde su conocimiento; es preciso, a fin de conseguir la cancelación de la hipoteca unilateral inscrita y no aceptada, que junto a la solicitud del titular registral en escritura pública se acompañe el requerimiento practicado en los términos expresados.

El recurrente entiende que este procedimiento es aplicable a las hipotecas unilaterales en general, pero no a aquellas constituidas a favor de la Agencia Estatal de Administración Tributaria por considerar que, por tener una regulación específica, se impone ésta sobre la que en general recoge la Ley y Reglamento hipotecarios.

Añade que, resultando de la documentación presentada que la Agencia Estatal de Administración Tributaria tuvo conocimiento de la existencia de la hipoteca así como que transcurrió el plazo previsto en el reglamento para acreditar ante la propia Administración la inscripción de la hipoteca unilateral, la regulación del procedimiento determina que no se tenga por constituida la garantía abriéndose la vía de apremio lo que, en definitiva, pone de manifiesto que extinguida dicha garantía no procede sino su cancelación. Que así resulta de la documentación protocolizada en la escritura pública como resulta la extinción por pago de la obligación garantizada.

El argumento no puede ser compartido por esta Dirección General. En primer lugar y en relación al procedimiento especial contemplado para la suspensión de ejecución de acto impugnado, de su regulación (Real Decreto 520/2005, de 13 mayo), sólo resulta la incidencia en el procedimiento administrativo de la constitución de las garantías (artículo 39), así como las consecuencias de su no presentación en el plazo de los dos meses reglamentariamente previsto (artículo 45). La regulación administrativa no regula en absoluto ni los requisitos o efectos civiles de las garantías presentadas ante la Administración ni los requisitos ni efectos de su extinción, precisamente por ser cuestiones todas ellas cuya regulación se reserva a normas de orden civil. La regulación constituye una aplicación al supuesto de solicitud de suspensión de acto impugnado de la previsión general que para los supuestos de aplazamiento y fraccionamiento contemplan el artículo 82.1 de la Ley General Tributaria (Ley 58/2003, de 17 diciembre), y el artículo 66 del Reglamento General de Recaudación (Real Decreto 939/2005, de 29 de julio), que en materia de constitución y extinción de hipoteca inmobiliaria carecen de otra regulación que no sea la mera previsión de que la aceptación y la cancelación, en su caso, se lleven a cabo por medio de documento administrativo (vid. artículo 66.3).

De este modo, si en el desarrollo del procedimiento administrativo se han ofrecido y constituido garantías para la suspensión de la ejecución del acto impugnado, las vicisitudes propias del procedimiento ni afectan a su validez ni a su existencia, por ser cuestiones que dependen de la norma civil que las regula. En consecuencia, el hecho de que el deudor ejecutado no haya presentado la hipoteca unilateral ante la Administración Tributaria en el plazo de dos meses previsto en la regulación especial, tiene los efectos previstos en la norma, pero no es causa de invalidez o de extinción de la garantía hipotecaria constituida.

De la documentación protocolizada en la escritura presentada, resulta que la Administración deniega la cancelación de la hipoteca unilateral ofrecida porque no ha sido aceptada. De aquí no se sigue ni la invalidez ni la extinción de la garantía hipotecaria que ha de procurarse de acuerdo a la regla general del artículo 141 de la Ley Hipotecaria; el mero conocimiento que el acreedor de la hipoteca unilateral tenga de su existencia no es equiparable ni puede ser confundido con el requerimiento a que se refiere el artículo 141 de la Ley Hipotecaria, como se ha expuesto por extenso.

Tampoco puede ampararse la afirmación, contenida en la escritura complementaria, de que habiéndose satisfecho la deuda tributaria garantizada con la hipoteca unilateral procede su cancelación pues, como acertadamente señala la registradora, la cancelación por pago, de acuerdo con el artículo 179 del Reglamento Hipotecario, exige el consentimiento expreso en escritura pública en los términos que resultan del artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

Procede, en definitiva, la confirmación del defecto y la desestimación del recurso en cuanto a la cuestión de fondo.

3. No ocurre lo mismo con el acuerdo de suspensión de calificación de la escritura de opción de compra posteriormente presentada (con independencia de que el mismo ha sido revocado por la registradora como resulta de los hechos).

Fuera de los supuestos de suspensión de la calificación por falta de acreditación de cumplimiento de requisitos fiscales (artículo 254 de la Ley Hipotecaria), esta Dirección General ha tratado la cuestión en el ámbito de las consecuencias derivadas de la prórroga de asientos de presentación de documentos anteriormente presentados (vid. Resolución de 27 de abril de 2005, entre otras), si bien y, como señala la más reciente Resolución de 18 de julio de 2011: «(...) más que suspenderse la inscripción o anotación del presentado con posterioridad por estar pendientes de despacho títulos contradictorios previos, debe aplazarse su despacho, tal como resulta implícitamente de lo dispuesto por los artículos 111.3 y 432.2.º del Reglamento Hipotecario al regular las prórrogas del asiento de presentación. Este criterio se encuentra confirmado en el artículo 18.2 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, cuando determina que el plazo máximo para inscribir el documento es el de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación, pero si existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días se computa desde la fecha de la inscripción del título previo». Es decir, que con independencia de si un asiento anterior consta o no prorrogado, la calificación no puede llevarse a cabo sino desde que la situación del Libro Diario lo permite por haber caducado el asiento anterior o por haber sido el documento anteriormente presentado objeto de despacho. El fundamento es el mismo en ambos supuestos: dado que el registrador debe calificar en función del estado del Registro, hasta que cese la indeterminación derivada de la existencia de un asiento anterior pendiente de resolución favorable o desfavorable, no puede emitirse decisión respecto al presentado posteriormente. Pero para que así ocurra es imprescindible que el asiento anterior impida, como consecuencia de su contenido, el despacho del posterior o, lo que es lo mismo, que el asiento posterior se refiera a una situación jurídica que resulte incompatible de llevarse a cabo la inscripción del primero. Así resulta de lo establecido en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, que consagra el denominado principio de prioridad y a cuyo tenor: «Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real. Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento».

4. En el supuesto que da lugar a la presente los asientos de presentación a que se refiere el acuerdo de la registradora son: en primer lugar, un asiento anterior relativo a la solicitud de cancelación de hipoteca unilateral, asiento que se encuentra en prórroga como consecuencia de la calificación negativa objeto de esta resolución; en segundo lugar, un asiento posterior en virtud del cual el titular registral del dominio constituye derecho real de opción de compra a favor de tercero, con la particularidad de que sólo respecto a una de las cinco fincas a que el asiento se refiere existe el asiento anterior de solicitud de cancelación de hipoteca.

El recurrente considera que, refiriéndose el primer asiento de presentación a una única finca y el segundo asiento de presentación a cinco fincas, entre las que se encuentra la que es objeto del asiento anterior, la suspensión de la calificación debería haberse practicado exclusivamente respecto de esta y no respecto de las restantes cuatro fincas por no existir, en cuanto a estas, asiento precedente que justifique la suspensión del despacho. Esta Dirección no puede compartir semejante afirmación. Aunque ciertamente el Registro de la Propiedad se lleva por fincas (artículo 243 de la Ley Hipotecaria), el asiento de presentación, a diferencia del resto de asientos, viene referido al documento que lo causa como resulta del artículo 249 de la propia Ley.

El Reglamento Hipotecario desarrolla la regulación legal. Del artículo 421 resulta que: «De cada título no se hará más que un asiento de presentación (...)»; del artículo 422: «Entregados varios títulos al mismo tiempo por una sola persona, se determinará por ésta el orden de la presentación (...)»; del artículo 423: «Los asientos de presentación se extenderán por el orden con que se presenten los títulos (...)»; del artículo 425: «Presentado un título, se entenderá, salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo, que la presentación afecta a la totalidad de los actos y contratos comprendidos en el documento y de las fincas a que el mismo se refiera siempre que radiquen en la demarcación del Registro, aun cuando materialmente no se haya hecho constar íntegramente en el asiento, pero en la nota de despacho se hará referencia, en todo caso, a esa circunstancia»; del artículo 427: «Extendido el asiento de presentación, el presentante o el interesado podrán retirar el documento sin otra nota que la expresiva de haber sido presentado (...)»; del artículo 432: «1.º El plazo de vigencia de los asientos de presentación podrá ser prorrogado en los supuestos siguientes: (...)»; del artículo 434: «Los títulos que se presenten en el Registro se devolverán a los interesados con la nota que proceda, según los casos, una vez hecho de ellos el uso que corresponda o cuando caduque el asiento de presentación (...)»; del artículo 436: «Transcurrido el plazo de vigencia del asiento de presentación sin haberse despachado el documento, tomado anotación preventiva por defectos subsanables, en su caso, o interpuesto recurso, se cancelará de oficio dicho asiento por nota marginal». Resulta por tanto, sin asomo de duda, que el documento causa un único asiento de presentación, que se despacha, retira, prorroga, caduca y devuelve como una unidad dando lugar a una única calificación, referida a la integridad del documento. De otro modo no podría llevarse a cabo el mandato del artículo 285 de la Ley Hipotecaria que dice así: «5. La calificación del Registrador, en orden a la práctica de la inscripción del derecho, acto o hecho jurídico, y del contenido de los asientos registrales, deberá ser global y unitaria». Sólo cuando expresamente se solicite podrá considerarse que queda excluido del tratamiento unitario una parte del documento, bien porque se haya solicitado al tiempo de la presentación (artículo 425), bien en un momento posterior por desistimiento parcial (artículo 433 del Reglamento Hipotecario). Si el presentante de un documento que se refiera a distintas fincas desea que se practique un asiento de presentación respecto de cada una de ellas debe solicitarlo así expresamente al aportar el título al Registro, circunstancia que no resulta se haya producido en este expediente.

Resta por analizar la cuestión de si en el caso que provoca este expediente la existencia de un asiento anterior justifica la suspensión de la calificación del documento presentado con posterioridad. Resulta con toda claridad que el despacho del segundo documento presentado no puede quedar alterado por la existencia del primero. La solicitud de cancelación de una hipoteca inscrita no impide la calificación y despacho, en su caso, del documento de opción de compra presentado con posterioridad. Es cierto que el contenido del Registro puede ser determinante para el optante a la hora de contratar, pero no es esta la cuestión que se debate, pues con independencia del estado del Registro al tiempo de la presentación no existe obstáculo registral para su calificación y, en su caso, inscripción. Téngase en cuenta que inscrita la opción de compra las vicisitudes anteriores o posteriores que puedan afectar al contenido del registro (cancelación de la hipoteca previamente inscrita, por ejemplo), repercutirán, en su caso, en el ejercicio del derecho, pero no en su inscripción.

La registradora afirma en su escrito de suspensión que el documento anteriormente presentado es contradictorio pues de despacharse el posteriormente presentado se impediría el ejercicio por el titular registral de la posibilidad contemplada en el artículo 141 de la Ley Hipotecaria. Dejando de lado el hecho de que el precepto no limita su eficacia al titular dominical que constituyó la garantía, lo cierto es que la inscripción, en su caso, de la opción de compra no disminuye en absoluto la posibilidad de ejercicio del requerimiento a que dicho precepto se refiere. Cuestión distinta sería si el documento presentado resultase ser el de ejercicio de una opción de compra, pero no es el supuesto que resuelve la presente por lo que no procede sino la revocación del acuerdo de la registradora, no sin

advertir que las peticiones que lleva a cabo el recurrente y que se refiere a cuestiones arancelarias no pueden resolverse en el ámbito de este recurso.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso en cuanto a la cuestión de fondo y estimarlo en cuanto a la suspensión de la cancelación, confirmando en cuanto a la primera la calificación de la registradora y revocando su decisión de suspender la calificación.

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 junio de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.