

la letra a) de las estipulaciones, la letra c) y la d) carecen de trascendencia real. Artículo 98 de la Ley Hipotecaria y 51.6.^a del Reglamento Hipotecario. 2. El precio de la compra futura no está perfectamente determinado. Artículo 10 de la Ley Hipotecaria y 14 del Reglamento Hipotecario. Lo que se comunica a los efectos oportunos. Los defectos son subsanables. Contra la presente nota de calificación cabe interponer recurso gubernativo en el plazo de un mes, a contar desde la recepción de la esta comunicación, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, por el procedimiento que regulan los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Queda prorrogado el asiento de presentación motivado por el documento de referencia durante el plazo de sesenta días. Castro del Río a 24 de septiembre de 2002.—La Registradora. Fdo.: M.^a Rosa Fuentes Cruz.

III

El Notario de Castro del Río, don Manuel Rodríguez-Poyo Segura, interpuso, contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que la Registradora no distingue entre hechos y fundamentos de derecho y se limita a poner una serie de artículos de la Ley y Reglamento Hipotecarios que ella debe suponer violados, por lo que no se cumple con lo establecido en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. Que por lo que se refiere al defecto número 2, resulta, que el precio de la compra futura es cierto y determinado, lo que ocurre es que se conviene respecto de él, además, un derecho de elección a favor del futuro vendedor, que es un pacto lícito (artículo 1.255 del Código Civil) y razonable como forma de protección del futuro vendedor. Que por lo que respecta al defecto número 1, no se incumple el artículo 98 de la Ley Hipotecaria, por que no se pretende la cancelación de ningún asiento, sino la inscripción del título, ni tampoco el artículo 51.6.^o del Reglamento Hipotecario, pues la trascendencia real o personal no puede predicarse de un pacto en concreto, sino que debe estudiarse respecto del contrato en su conjunto, ya que el incumplimiento de cualquiera de los pactos convenidos, tenga o no trascendencia real provocaría, vía artículo 1.124 del Código Civil la resolución del contrato, por ello al efecto de inscribir el artículo 51.6.^o del Reglamento Hipotecario utiliza la palabra «todo» cuando dice que en el asiento debe constar «todo lo que, según el título determine el derecho...».

IV

La Registradora en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que en cuanto al primer defecto de la nota recurrida, y frente a las alegaciones del recurrente, la doctrina habla del principio de especialidad o determinación. Que por lo que respecta al segundo defecto de la nota recurrida resulta que el precio se expresa de manera contradictoria, y el principio de especialidad o determinación impide su acceso al Registro. Que por lo que se refiere al primer defecto de la nota es tan evidente como el anterior, de modo que los comentarios del recurrente a los artículos 98 y 51.6.^o del Reglamento Hipotecario de muestran que no los entiende, pues son un apoyo doctrinal y legal a lo que constituye el objeto del derecho inmobiliario: propiedad y derechos reales sobre bienes inmuebles, quedando cerrado el Registro a los derechos personales y facilitando al Registrador su expulsión del mismo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2, 9.2 y 10 de la Ley Hipotecaria, 14, 51.6.^a y 98 de su Reglamento, 153 del Reglamento Notarial y las Resoluciones de esta Dirección General de 18 de marzo de 1972, 11 de marzo y 7 de diciembre de 1978, 1 de junio de 1993, 23 de abril de 1997, 28 de mayo, 22 y 26 de octubre y 2 de diciembre de 1998, 28 de julio de 1999, 23 de octubre de 2001 y 14 de febrero de 2003.

1. Se presenta en el Registro una escritura de concesión del derecho de opción de compra sobre una finca. En la escritura se contienen, entre otras, las siguientes estipulaciones: Dicha opción de compra se concede con «arreglo a lo siguiente»: Para ello, los concedentes de la opción se obligan a llevar a cabo las operaciones hipotecarias (agrupaciones, agregaciones, segregaciones o divisiones) que sean necesarias». En cuanto al precio del ejercicio del derecho, se establece así: «El precio de la compra futura será el resultante de elegir, por la parte concedente, uno de los tres siguientes sistemas: El equivalente a cuarenta y cuatro mil ciento cuarenta y cinco euros y cincuenta y cuatro céntimos de euro (44.145,54 euros) (7345200 pesetas) por fanega de tierra (siete euros y veintidós céntimos de euro —1200 pesetas—). El equivalente a treinta y dos mil ciento veinticinco euros y treinta céntimos de euro (32.125,30 euros) por fanega de tierra (5,25 euros —873 pesetas—), más un 14 % del suelo neto, una

vez deducidas las cesiones obligatorias. El 33 % del citado suelo neto». «El titular del derecho de opción de compra se obliga, en el momento de ejercitarla, a constituir servidumbre de paso de cuatro metros de anchura para dar acceso desde el Polígono a las fincas matrices de donde proceden las aportadas». «Todos los gastos e impuestos que se deriven del otorgamiento de esta escritura, los de la compraventa futura en caso de ejercitarse la opción y del resto de operaciones hipotecarias que sean necesarias, serán de cargo del optante o comprador».

La Registradora suspende la inscripción por los siguientes defectos: 1) El párrafo segundo del n.º 1 de la letra a) de las estipulaciones —el anteriormente transcrito referente a las agrupaciones, segregaciones, etc.—, la letra c) —la que se refiere al derecho de paso— y la d) —la relativa a los gastos— carecen de trascendencia real. 2) El precio de la compra futura no está perfectamente determinado. El Notario recurre la calificación.

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

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

4. En cuanto al derecho de paso, tampoco es inscribible, independientemente de su naturaleza, por su notable imprecisión. En efecto: se dice que las personas afectadas por el plan tendrán un derecho de paso y que la finca de donde se realiza la segregación será predio dominante; por lo tanto, ni se establece el predio sirviente ni se consignan las mínimas características exigibles para la inscripción de una servidumbre de tal tipo.

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

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

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 29 de mayo de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Castro del Río.

13694 *RESOLUCIÓN de 30 de mayo de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Fernando Ruiz Chávarri, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Logroño, don Fernando Canals Brage, a inscribir ciertos compromisos asumidos por el comprador en una escritura de compraventa con subrogación de hipoteca.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Fernando Ruiz Chávarri, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Logroño, don Fernando Canals Brage, a inscribir ciertos compromisos asumidos por el comprador en una escritura de compraventa con subrogación de hipoteca.

Hechos**I**

Por escritura otorgada ante el Notario de Logroño don Juan Antonio Villena Ramírez, el 21 de febrero de 2002, el Instituto de la Vivienda de la Rioja, S.A., y don Luis G. del V. M. vende a don Fernando Ruiz Chávarri la vivienda sita en la cuarta planta tipo D, con acceso por el portal 2 de la calle Rafael Azcona de Logroño, registral 18.833.

La vivienda objeto de venta es de protección oficial, régimen especial grupo C, y en la escritura se hace constar que quedan pactados a favor de la Comunidad Autónoma de La Rioja los derechos de tanteo y retracto. Asimismo, consta en la citada escritura la subsidiación por parte del Ministerio de Fomento del préstamo cualificado, en el que se subroga el comprador, comprometiéndose este último a solicitar y a acreditar la concesión de la subsidiación con la pertinente resolución de la Comunidad Autónoma.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad número 1 de Logroño, fue calificada con la siguiente nota: «El Registrador que suscribe, previa calificación de la legalidad de las formas extrínsecas del documento que antecede, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en el mismo, examinados los antecedentes del Registro y los documentos complementarios que al pie se citen, ha resuelto practicar la inscripción de los derechos contenidos en el documento, que ha quedado realizada donde indica el cajetín puesto al margen de la (s) finca (s) correspondiente (s) a la demarcación de este Registro cuya inscripción ha sido solicitada. En su virtud, el derecho sobre la (s) finca (s) indicada (s) ha quedado inscrito a favor de las personas y con el carácter que indica la respectiva inscripción en la nota simple que a continuación de esta nota se expide. Como consecuencia el derecho inscrito ha quedado bajo la protección del Registro de la Propiedad, cuyos principales efectos, establecidos por los artículos 1, 17, 32, 34, 38, 41 y 97 de la Ley Hipotecaria, se explican al dorso de esta hoja. Al margen del (los) asiento (s) practicado (s) se ha extendido nota de afección al pago del impuesto correspondiente sobre el tráfico jurídico (liquidación complementaria o caucional) por plazo de 5 años. Se han cancelado notas marginales de afección fiscal incursas en caducidad y, en su caso, las anotaciones preventivas o inscripciones que al pie se especifiquen. La referencia catastral atribuida a la finca, sin que ello implique identificación catastral, consta asimismo en la (s) nota (s) que se acompaña (n). En otro caso se advierte al interesado de la necesidad de aportar recibo justificando el pago del IBI o certificación del Catastro que acredite tal referencia, siendo el incumplimiento sancionable conforme a la Ley 13/1996 de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social. En el caso de que existan pactos no inscritos, el interesado podrá recurrir contra su inadmisión por medio de escrito dirigido al Presidente del Tribunal Superior de Justicia de La Rioja, en el plazo de 4 meses a contar desde esta fecha. Se sustituye el último punto por el siguiente: En el caso de que existan pactos no inscritos, el interesado podrá interponer recurso contra su inadmisión, en el plazo de un mes a contar desde la notificación de esta calificación, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, que se presentará en este mismo Registro, de conformidad con los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, Ley 24/2001 de 27 de diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social. Pactos no inscritos: Los dos últimos párrafos del apartado B) del otorgamiento por ser personales y no acompañarse la correspondiente resolución administrativa.—Logroño, 14 de marzo de 2002.—El Registrador. Firma ilegible».

III

Don Fernando Ruiz Chávarri interpuso contra la nota de calificación recurso gubernativo y alegó: Que se trata de una subrogación en préstamo hipotecario cualificado, como debería conocer el Registrador, pues así consta en la escritura. Que se acompaña fotocopia compulsada de la Resolución administrativa de reconocimiento de préstamo cualificado, que no fue solicitada antes al no haber tampoco notificado la calificación ahora recurrida.

IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que el Registrador no puede rectificar su calificación y el recurso no puede ser estimado, pues se interpone fuera de plazo y el documento que se acompaña, de fecha 25 de febrero de 2003, no pudo ser tenido en cuenta por el Registrador al tiempo de la calificación, lo que determinada

que el recurso debe ser rechazado, siendo la razón del rechazo la de que ningún defecto se imputa a la calificación recurrida, mas bien se reconoce su procedencia, cuando se pone de manifiesto la resolución administrativa de la que dependía el carácter cualificado del préstamo. Que lo que procede es presentar de nuevo la escritura calificada, acompañada de la resolución administrativa y de la solicitud de constancia del carácter cualificado del préstamo subrogado, con las consecuencias legales y reglamentarias que de ello debieran seguirse, sin que el Registrador pueda actuar de oficio.

Fundamentos de Derecho

Visto el artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

1. Se presenta en el Registro una escritura de compra de una finca y subrogación del comprador en un préstamo que se califica de cualificado como subsidiado. El Registrador inscribe compra y subrogación, salvo en los párrafos de la escritura en que se afirma el carácter de subsidiado del préstamo por falta de presentación de la resolución administrativa correspondiente. El interesado recurre aportando al recurso dicha resolución.

2. El recurso no puede ser estimado. El artículo 326 de la Ley Hipotecaria impide a esta Dirección General tener en cuenta documentos que no se han presentado al Registrador a la hora de calificar, por lo que el defecto alegado por el Registrador debe ser mantenido, sin perjuicio de que, presentado al Registro el documento administrativo que acredita la subsidiación del préstamo, dicha cualidad pueda hacerse constar, una vez que el Registrador la estime acreditada.

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

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, 30 de mayo de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Logroño 1.

13695 *RESOLUCIÓN de 31 de mayo de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Fivo Soller, S.L.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Ibiza n.º 2, don Miguel Peña Romero, a cancelar una hipoteca cambiaria, en virtud de apelación del Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, D. Frederic Ruiz Galmés, en nombre de la mercantil «Fivo Soller, S.L.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Ibiza n.º 2, D. Miguel Peña Romero, a cancelar una hipoteca cambiaria, en virtud de apelación del Registrador.

Hechos**I**

El 17 de mayo de 1995, ante la Notaria de Ibiza, D.^a María de las Nieves Torrres Clapés, se otorgó una escritura de compraventa por la que la entidad «Fivo Soller, S.L.», compraba una finca aplazándose el pago de parte del precio. Para dicho pago se pactaba: «El resto (...) queda aplazado para ser satisfecho por la parte compradora a la vendedora en la forma que más adelante se expondrá, garantizándose el pago de este precio aplazado mediante hipoteca que la parte compradora constituye sobre la finca descrita (...). La mencionada cantidad aplazada será pagada en seis pagos mensuales a efectuar los días quince de cada mes a partir del mes de junio próximo documentados en seis cambiales (...), quedando documentados los pagos en la forma expuesta en el cuadro cambiario que los comparecientes me entregan firmado por los mismos e incorporo a esta matriz. Dichas letras han sido aceptadas por la entidad «Fivo Soller, S.L.» (...). En garantía por la obligación de pago asumida por la aceptación de las letras de cambio mencionadas a sus respectivos vencimientos (...) la entidad «Fivo Soller, S.L.» (...) constituye hipoteca sobre la finca objeto de esta compraventa a favor del actual tenedor y de los futuros tenedores de las cambiales reseñadas. El actual tenedor de las letras (...) acepta