

## III. Otras disposiciones

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**12990** *RESOLUCIÓN de 20 de mayo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Pittsburg Trade, S.L., frente a la negativa del registrador de la propiedad de Solsona, a inscribir una escritura de ejercicio unilateral de derecho de opción.*

En el recurso gubernativo interpuesto por Don Joaquín Tomé Gómez, actuando en representación de la mercantil Pittsburg Trade S.L. frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Solsona, Don Ramiro Subira Pérez, a inscribir una escritura de ejercicio unilateral de derecho de opción.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura de ejercicio unilateral de opción de compra formalizada el 19 de marzo de 2003 ante Notario de Barcelona con número de protocolo 1017, se trata de hacer efectivo el derecho de opción inscrito en el Registro de la Propiedad. Según los términos de la inscripción, para el ejercicio unilateral se requiere la simple voluntad afirmativa del optante o adquirente de la opción y la entrega del precio al Notario para su depósito bancario a favor del concedente si éste acredita la inexistencia de cargas o derechos reales cuyos titulares puedan tener derecho a él o resultar afectados por el ejercicio de la opción.

En la escritura de ejercicio unilateral de la opción el optante manifiesta que de la cantidad pactada como precio ha deducido parte para atender por cuenta de la sociedad vendedora al pago de un préstamo con garantía hipotecaria sobre la finca constituido con anterioridad a la inscripción de la opción y entrega otra cantidad al Notario autorizante para pagar un embargo también anotado con anterioridad a la opción que se ejercita.

##### II

Presentada copia de la escritura en el Registro de Solsona fue calificada con la siguiente nota: « Previo examen del precedente documento, ha recaído la siguiente calificación. Hechos: 1. El 28 de marzo de 2003 se presentó en este Registro, asiento 1477 del Libro Diario 51, Primera copia de la Escritura de Ejercicio Unilateral y anticipado de Opción de compra 1017/2002 otorgada en Barcelona ante Don Jesús Luis Jiménez Pérez, acompañada de Segunda copia de la misma. 2. En la referida Escritura, Pittsburg Trade S.L. ejercita un derecho de opción de compra pactado en Escritura otorgada en Barcelona, ante Don José Javier Cuevas Castaño, el 19 de marzo de 2002, 1017/2002. Dicho derecho de opción se pactó e inscribió en este Registro en los siguientes términos: «para su ejercicio será suficiente la simple voluntad afirmativa de la parte optante o adquirente de la opción expresada en Escritura pública para que quede perfeccionada la compraventa y consumada la tradición. En este supuesto de ejercicio unilateral, el optante deberá entregar el precio al Notario, requiriéndole para su depósito bancario a disposición del concedente, si éste acredita la inexistencia de cargas y/o derechos reales cuyos titulares puedan tener derecho a él o resultar afectados por el ejercicio de la opción; o a disposición de éstos, en otro caso. A tales efectos se notificará notarialmente al concedente, habiéndose fijado como precio de la opción el de 1990,85 euros. que se descontará del precio de la venta, que se fijó en 39817,35 euros. 3. Al ejercitar la opción, Pittsburg Trade, en relación al precio, 1) deduce los 1990,85 euros que se pactaron como precio de la

opción, 2) manifiesta que 33421,61 euros han sido satisfechos por la optante por cuenta de la sociedad vendedora, para atender al pago de un préstamo hipotecario anterior que pesaba sobre la finca, y 3) entrega 4404,59 euros al Notario autorizante para pagar un embargo que pesa sobre la finca, con anterioridad a la inscripción de la opción que se ejercita. 4. En la misma Escritura, requiere al Notario para que a su vez notifique a la vendedora y le requiera para que ratifique la Escritura y proceda a liquidar las cuentas derivadas de su contrato. 5. En la segunda copia ahora presentada, se incorporan sendas diligencias extendidas para hacer constar la remisión de copia simple de la Escritura y la recepción SIN diligenciar y acompañado del sobre remitido el acuse de recibo previamente dirigido a la vendedora. 6. Se suspende la práctica del asiento solicitado por existir el siguiente defecto, de carácter subsanable: No se cumple estrictamente lo pactado para el ejercicio unilateral de la opción, por lo que será necesario que el concedente de la opción ratifique el contenido de la Escritura en cuestión. Fundamentos de derecho. Artículo 1259 del Código Civil, Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de Febrero de 1997, y Sentencias del mismo Tribunal de 4 de Febrero de 1994 y 1995. anotación preventiva por defecto subsanable. Puede solicitarse al ser de esta naturaleza el defecto señalado. Prórroga del asiento de presentación. Se produce en los términos del artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Recurso. Contra esta calificación cabe recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes a contar desde la notificación de la calificación, en los términos de artículo 323 y siguientes de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de que el interesado pueda solicitar la calificación del Registrador Sustituto con arreglo al cuadro de sustituciones. Solsona, 14 de abril de 2003. El Registrador. Firma ilegible.

##### III

Don Joaquín Tomé Gómez, en nombre y representación de la mercantil Pittsburg Trade S.L. interpuso recurso gubernativo contra la nota de calificación con apoyo en los siguientes argumentos: Que al perfeccionarse el contrato de opción queda ya prestada la declaración negocial suficiente para que se produzca el efecto jurídico perseguido como eventualmente definitivo por las partes, de modo que no es necesaria una nueva declaración para que el camino negocial desemboque en resultado final, si así lo decide quien está facultado para ello, aunque sea mediante declaración unilateral, por tanto si se pactó el ejercicio unilateral de la opción no se puede pedir la ratificación. Que la exigencia de ratificación iría en contra de la teoría de actos propios. Que para la perfección del contrato de compraventa en ejercicio de opción de compra, no es, como tampoco para la compraventa normal, requisito de perfección el pago.

##### IV

El Registrador informó manteniendo la nota de calificación y elevó su informe a la Dirección General de Registros y Notariado.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1281 y siguientes del Código Civil, 23 de la Ley Hipotecaria y 14 de su Reglamento, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 27 de marzo de 2000, 23 de octubre de 2001, 18 de abril y 11 de junio de 2002 y 23 de abril de 2003.

1. Se halla inscrito en el Registro un derecho de opción de compra con pacto de inscripción por el ejercicio unilateral del optante. Las condiciones de la opción aparecen inscritas en los siguientes términos: «...para su ejercicio será suficiente la simple voluntad afirmativa... para que quede perfeccionada la venta y consumada la tradición. En este supuesto, el optante deberá entregar el precio al Notario para su depósito bancario o

favor del concedente, si éste acredita la inexistencia de cargas o derechos reales cuyos titulares puedan tener derecho a él o resultar afectados por el ejercicio de la opción, o a disposición de éstos en otro caso». No aparecen inscritos cargas ni derechos reales posteriores, existiendo inscrita antes que la opción una hipoteca y anotado un embargo.

Al ejercitar unilateralmente la opción, el optante deduce de la cantidad pactada la suma de 33.421,61 euros que «han sido satisfechos por cuenta de la sociedad vendedora para atender el pago del préstamo con garantía hipotecaria sobre la finca» y entrega al resto, 4.404,59 euros al Notario, en concepto de depósito para pagar el embargo.

El Registrador suspende la inscripción del ejercicio de la opción por entender que no existe identidad entre lo pactado y lo depositado por el optante para el ejercicio de la opción. El optante recurre.

2. La jurisprudencia, la doctrina científica y la de este Centro Directivo han admitido la inscribibilidad y eficacia del pacto de ejercicio unilateral de la opción sin necesidad de la intervención del concedente del derecho; ahora bien: tal innecesariedad de su consentimiento ha de tener su base en el exacto cumplimiento de los requisitos inscritos para la inscripción a favor del optante; y en el presente caso no es así, sino que, por el contrario, lo que deriva de los términos en que se inscribió el derecho es que, si no existieren derechos inscritos con posterioridad a la inscripción del derecho de opción –que son los únicos que pueden tener derecho a cobrar con cargo al dinero entregado por el optante, pues los derechos inscritos con anterioridad no pueden ser afectados por la inscripción posterior de tal opción– el precio debe entregarse al Notario para su puesta a disposición del concedente, y si existen tales titulares, debe ponerse a disposición de éstos; por otro lado, el optante deduce unas cantidades que requieren un acuerdo con el optatario, pero no se pueden deducir unilateralmente. Cuestión distinta constituye el derecho que pueda tener el optante a las cantidades por él satisfechas, pero tal cuestión es ajena al tema que se debate en el presente recurso.

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, 20 de mayo de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Solsona.

**12991** *RESOLUCIÓN de 14 de junio de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra el acuerdo dictado por el Juez Encargado del Registro Civil Central, en las actuaciones sobre inscripción de matrimonio celebrado en el extranjero.*

En las actuaciones sobre inscripción de matrimonio remitidas a este Centro en trámite de recurso por virtud del entablado por el interesado contra acuerdo del Encargado del Registro Civil Central.

#### Hechos

1. Mediante escrito presentado en el Registro Civil Central el 14 de junio de 2003, don M. A. J., nacido en Bonaó (República Dominicana) el 19 de julio de 1951, de nacionalidad española y domiciliado en Torrejón de Ardoz (Madrid), solicitaba la inscripción en de su matrimonio civil celebrado en Santo Domingo (República Dominicana) el 26 de febrero de 2003 con doña X. A. F., nacida en Bonaó (República Dominicana) el 22 de marzo de 1970, de nacionalidad dominicana y domiciliado en la República Dominicana. Acompañaba con la solicitud los siguientes documentos: declaración de datos para la inscripción y acta de matrimonio inextensa expedida por autoridad dominicana, certificado de nacimiento del solicitante, en el que constaba que se inscribió la concesión de la nacionalidad española con fecha 4 de marzo de 2003, y acta de nacimiento de la contratante.

2. El contratante presentó fe de vida y estado, y se realizó el trámite de audiencia reservada con él en el Registro Civil de Torrejón de Ardoz el 4 de diciembre de 2003, y dio el siguiente resultado: que antes de contraer matrimonio era soltero, sin que hubiera ningún impedimento para la celebración del matrimonio, casándose libremente; que ellos se conocen de toda la vida, ya que son del mismo pueblo y el flechazo fue en una discoteca en 1985, que ella no tiene hijos y él tiene tres; que conoce a su suegro, pero no a su suegra, porque están separados y vive en un pueblo; que

reside en España desde 1991, y su esposa nunca ha venido a España; que ella tiene diez hermanos, pero no recuerda todos los nombres; que solo ha viajado a Santo Domingo una vez, en febrero de 2003, y estuvo un mes. Mediante comparecencia ante el Encargado del Registro Civil Consular de Santo Domingo el 18 de febrero de 2004, la contratante, entre otras, hizo las siguientes manifestaciones: que mantienen relación afectiva desde finales de 1985; y solo han convivido durante 23 días; que él reside en España desde 1991 y solo ha viajado a República Dominicana una vez, en febrero de 2003; que él vive en Torrejón de Ardoz con sus hijos; que residirán en España porque hay mas posibilidades; que él trabaja en la construcción y ella de secretaria; que hablan por teléfono una o dos veces a la semana, y se comunican por carta cada uno o dos meses; que no conoce a sus suegros porque han fallecido; que él tiene tres hijos; que su madrastra y hermanos viven en Madrid; que su cónyuge tiene ocho hermanos y ella nueve hermanos; que ella tiene estudios de terapeuta y su cónyuge de Administración de Empresas. El Encargado del Registro Civil Consular informó que desde que el contratante reside en España desde el año 1991, no se habían vuelto a ver hasta el año 2003, en que se casaron.

3. El Encargado del Registro Civil Central dictó acuerdo con fecha 10 de noviembre de 2004, denegando la inscripción del matrimonio solicitado, fundamentando su resolución en el hecho de que en éste caso adquiriría gran importancia la audiencia personal reservada realizada a los contratantes a fin de descubrir el verdadero propósito de las partes y evitar que se inscriban matrimonios donde falta el verdadero consentimiento matrimonial, y, de ese trámite, resultó que el esposo llegó a España en 1991 y solo ha regresado a la República Dominicana en una ocasión, en febrero de 2003, y tiene tres hijos de otra relación sin haber contraído matrimonio. La esposa piensa fijar su residencia en España, a donde no ha viajado nunca, y donde viven su madrastra y hermanos. Estos hechos concretos han de considerarse elementos objetivos suficientes de los que cabe deducir la falta de consentimiento válido para la celebración del matrimonio, encontrándonos ante el fenómeno tan frecuentemente denunciado, de un negocio jurídico simulado con fines migratorios.

4. Notificado el Ministerio Fiscal y el solicitante, éste interpuso recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, solicitando se dejara sin efecto la resolución recurrida y se procediera a la inscripción del matrimonio, alegando que el recurrente no ha vuelto a la República Dominicana por motivos estrictamente económicos, teniendo que mantener a sus tres hijos. Desde la celebración del matrimonio hasta la actualidad, el recurrente ha mantenido contacto continuo con su esposa por vía telefónica, ha estado enviando dinero a su esposa de forma regular, y en algunas ocasiones han mantenido correspondencia postal. Se adjuntan facturas telefónicas, justificantes de envíos de dinero y de comunicaciones postales.

5. De la interposición del recurso se dio traslado al Ministerio Fiscal, que informó que procedía confirmar el acuerdo por sus fundamentos. El Encargado del Registro Civil Central remitió lo actuado a la Dirección General de los Registros y del Notariado para su resolución, informando que a su juicio no habían sido desvirtuados los razonamientos jurídicos que aconsejaron dictar tal resolución, entendiéndose que ésta debía ser confirmada.

#### Fundamentos de Derecho

I. Vistos los artículos 16 de la Declaración Universal de Derechos Humanos; 12 del Convenio de Roma de 4 de noviembre de 1950 sobre protección de los derechos humanos y de las libertades fundamentales; 23 del Pacto Internacional de Nueva York de 19 de diciembre de 1966 de derechos civiles y políticos; la Resolución del Consejo de la Unión Europea de 4 de diciembre de 1997 sobre las medidas que deberán adoptarse en materia de lucha contra los matrimonios fraudulentos; los artículos 10, 14 y 32 de la Constitución; 3, 6, 7, 44, 45, 65, 73, 74 del Código civil; 386 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 23 y 73 de la ley del Registro Civil; 54, 85, 245, 246, 247, 256, 257 y 354 del Reglamento del Registro Civil; la Instrucción del 9 de enero de 1995, y las Resoluciones, entre otras, 1-1.<sup>a</sup>, 7-3.<sup>a</sup> y 28-1.<sup>a</sup> de octubre; 7-1.<sup>a</sup> y 17-2.<sup>a</sup> de noviembre y 9-2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> de diciembre de 2003; y 19-3.<sup>a</sup> de enero, 5-2.<sup>a</sup>, 12-3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>, 18-4.<sup>a</sup> y 19-3.<sup>a</sup> de febrero; 5-1.<sup>a</sup> Y 24-1.<sup>a</sup> de marzo; y 3-1.<sup>a</sup>, 5-2.<sup>a</sup>, y 14-2.<sup>a</sup> de abril y 2-4.<sup>a</sup> de junio de 2004.

II. No sólo en el expediente previo para el matrimonio civil, a través del trámite de la audiencia personal, reservada y por separado de cada contratante (art. 246 R.R.C.), sino también cuando se intenta inscribir en el Registro Civil español un matrimonio ya celebrado en el extranjero mediante la certificación expedida por autoridad o funcionario del país de celebración (art. 256-3.º R.R.C.), es deber del Encargado cerciorarse de la inexistencia de impedimentos u otros obstáculos que provoquen la nulidad del matrimonio. Especialmente para evitar la inscripción de los llamados matrimonios de complacencia en los que el verdadero propósito de las partes no es ligarse con el vínculo matrimonial, sino aprovecharse de las ventajas de la apariencia matrimonial para facilitar la situación del extranjero en relación con los requisitos de entrada y permanencia en España, el Encargado debe calificar, a través de las declaraciones comple-