

asiento o su titularidad o las ha agotado, de cara a prescindir de la práctica de una nueva anotación, como tampoco lo es la Administración actuante, que pudiendo en su día haber ordenado la prórroga de la anotación preventiva practicada, no lo hizo. Que el recurrente no pone en duda la caducidad de la anotación preventiva, pero entiende que la anotación caducada conserva algún efecto, que habilita a prescindir de practicarla nuevamente, con olvido de que la caducidad de las anotaciones preventivas se produce ipso iure y de los efectos que establece el artículo 97 de la Ley Hipotecaria.

Fundamentos de Derecho

Vistos: artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria, 13 y Disposición Transitoria Primera de la Ley de Costas y artículo 29 del Reglamento Hipotecario y Resolución de 19 de febrero de 2002.

1. En el presente recurso se debate sobre la posibilidad de inscribir a favor del Estado determinada finca que aparece inscrita a favor de un particular, en virtud de la Orden Ministerial que aprueba el deslinde de determinada zona de dominio público marítimo-terrestre, en la que está incluida la finca en cuestión, inscripción que es rechazada por la Registradora toda vez que la anotación del expediente de deslinde, que en su día fue extendida, está en la actualidad caducada y cancelada, siendo dicha anotación un trámite obligado para la rectificación del Registro en tales casos.

2. Ha de tenerse en cuenta que la finca aparece en la actualidad inscrita a favor de persona que entabló contra la Orden Ministerial referida, el correspondiente recurso contencioso-administrativo el cual ha sido desestimado por sentencia de la Audiencia Nacional, confirmada posteriormente por el Tribunal Supremo. Consta, asimismo, que por el titular registral se entabló contra el Estado, demanda en la que se ejercitaba acción declarativa del dominio de la finca en cuestión, la cual terminó por sentencia en que se declaraba que dicho titular registral era dueño de tal finca al iniciarse el deslinde, y que tiene derecho a los beneficios establecidos en la Disposición Transitoria 1.ª de la Ley de Costas.

3. Ciertamente, el artículo 29 del Reglamento Hipotecario, establece un trámite específico para que la Orden Ministerial aprobatoria del deslinde de la zona marítimo terrestre pueda tener virtualidad rectificatoria del Registro, trámite que incluye la extensión, primero, de una anotación preventiva de dicha Orden en el folio de la finca cuya titularidad dominical se va a rectificar, la cual irá seguida de la notificación de su existencia al titular registral por el propio Registrador; y si en el plazo de un año desde tal notificación no se extiende anotación de demanda de las acciones promovidas por el titular registral, podrá realizarse la rectificación registral y la inscripción del dominio público de la finca en cuestión.

Lo que se pretende, en definitiva, es conciliar la eficacia del deslinde con la salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. art. 1 y 40 de la Ley Hipotecaria), supeditando la eficacia rectificatoria registral de dicho deslinde -en cuanto acto administrativo- a la no impugnación judicial del mismo -en rigor, al no reflejo registral de tal impugnación por el titular registral en el plazo de un año a contar desde que se intente tal rectificación o, en caso de impugnación, a la resolución del pleito entablado. Y en este sentido es evidente que constando que el titular registral lleva, al menos, desde 1992 (fecha de la interposición del recurso contencioso administrativo ante la Audiencia Nacional), impugnando judicialmente la Orden Ministerial ahora calificada, quedan debidamente salvaguardados los derechos que el citado artículo 29 del Reglamento Hipotecario, -en desenvolvimiento de la delegación legislativa contenida en el artículo 13 de la Ley de Costas- le concede frente a la eficacia rectificatoria registral que dicha Orden comporta, y no hay razón para denegar la inscripción registral de la finca en cuestión a favor del Estado, dado el efecto que al deslinde se le atribuye legalmente (cfr. artículo 13 de la Ley de Costas), máxime cuando el mismo ha sido confirmado en vía judicial en la que ha sido debidamente salvado el requisito del tracto sucesivo.

Esta Dirección General ha acordado de estimar el recurso y revocar la nota impugnada.

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

Madrid, 26 de marzo de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Moguer.

9043

RESOLUCIÓN de 27 de marzo de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Castro del Río, don Manuel Rodríguez-Poyo Segura, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de dicha ciudad, doña María Rosa Fuentes Cruz, a inscribir una escritura de opción de compra.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Castro del Río, don Manuel Rodríguez-Poyo Segura, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de dicha ciudad, doña María Rosa Fuentes Cruz, a inscribir una escritura de opción de compra.

Hechos

I

Por escritura otorgada en Castro del Río el 7 de agosto de 2002, ante la Notaria, doña Gloria Calero González, en sustitución de su compañero don Manuel Rodríguez-Poyo Segura, don Juan G.R. y don Juan C.S. formalizaron un derecho de opción de compra sobre la finca 137, inscrita en el Registro de la Propiedad de Castro del Río.

En dicha escritura figuran, entre otras, las estipulaciones que constan transcritas en el fundamento de derecho 1.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Castro del Río fue calificada con la siguiente nota: «De conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, le pongo de manifiesto que calificada, conforme al artículo 18 de la mentada Ley, la copia auténtica de la escritura pública autorizada por doña Gloria Calero González, como sustituta accidental y para su protocolo, escritura de opción de compra, el 7 de agosto del presente año, número 760 de protocolo, y que fue presentada en este Registro el 12 de septiembre de 2002, asiento 575 del Diario 26, se suspende la inscripción por haberse observado los siguientes Hechos y Fundamentos de derecho: 1. No puede constituirse un derecho de opción sobre una parte de tres fincas registrales que está constituida por 3.326,26 metros cuadrados sin especificar la parte que corresponde a cada una de ellas sin determinar la forma en que se efectuarán las futuras segregaciones y la descripción de las fincas resto. Principio de Determinación de los asientos registrales, que obliga a que quede perfectamente clara la situación de las fincas, de manera que los terceros puedan conocer en todo momento la extensión de los derechos inscritos; artículos 9.2.º de la Ley Hipotecaria y 51.6.ª del Reglamento Hipotecario. 2. El párrafo segundo del n.º 1 de la letra a) de las estipulaciones, la letra c) y la d) carecen de transcendencia real. Artículo 98 de la Ley Hipotecaria y 51.6.ª del Reglamento Hipotecario. 3. 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 primer defecto, la Registradora incurre en contradicción y error, pues parece que lo que ella estima violado es el principio de especialidad y no el principio de determinación (artículos 9,2 de la Ley Hipotecaria y 51-6 del Reglamento). Que respecto a lo que dice la nota de calificación hay que señalar que en la presente escritura solo hay una finca, que es «rústica» y su conversión en polígono industrial exigirá el oportuno expediente ante el SAU, con la delimitación, planificación, ubicación y deslinde, por lo que en este momento no es posible definir la parte de esos metros que afectan a cada finca y ello es así porque el polígono industrial

todavía no existe. Que esa especie de distribución de metros a que afecta la opción respecto de la finca, hoy es imposible por vía de segregación por razones urbanísticas, pues se trata de una finca rústica, que además queda perfectamente delimitada en el plano a que se hace referencia. Que la segregación daría lugar a una finca rústica inferior a la unidad mínima de cultivo de la que se fija para la provincia de Córdoba (ver Resolución de 4 de noviembre de 1996), y en consecuencia, la segregación plantearía problemas de nulidad. Que por lo antes expuesto no se entiende que la Registradora estime no inscribible ni las facultades para las modificaciones hipotecarias ni las servidumbres necesarias para no «encerrar» el resto de finca matriz. Que por lo que se refiere al defecto número 3, 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 2, 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 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 para inscribir el derecho de opción, que no recaiga sobre parte de una finca registral hay que especificar en la escritura el lugar concreto, dentro de ella, sobre el que queda establecido, y todo ello por el principio de especialidad o determinación, por lo establecido en el artículo 9-2.º de la Ley Hipotecaria y 51-6 del Reglamento Hipotecario y resolución de 7 de diciembre de 1978. Que por lo que respecta al tercer 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 segundo 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 2002.

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: - Se concede el derecho de opción sobre unos metros cuadrados «delimitados en el plano que se adjunta como la parcela número cinco, que forman parte de la finca descrita. Dicha opción de compra se concede con «arreglo a lo siguientes»: 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) (7.345.200 pesetas) por fanega de tierra (siete euros y veintiún céntimos de euro-1.200 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-), mas un 14% del suelo neto, una vez deducidas las cesiones obligatorias. - El 33% del citado suelo neto» - «Las parcelas afectadas parcialmente, en su caso, por el plan tendrán un derecho de paso por el

propio polígono resultante, siendo predio dominante el resto de finca no afectada.» - «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 (además de otro no recurrido): 1) Falta de especificación de la parte de cada finca sobre la que se concede el derecho y de determinar la forma en que se efectuarán las futuras segregaciones y la descripción de las fincas resto. 2) 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. 3) 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. En cuanto al primero de los defectos, ha de ser confirmado. Es cierto que la descripción de las fincas o partes de ellas objeto del derecho que se concede pueden describirse con referencia a un plano, como el que se protocoliza. Pero, para ello, es preciso que, entre la escritura y el plano, se consiga una claridad de la que, en el presente caso, carecen, pues ni el plano es claro, ni resulta del mismo la finca sobre la que se efectúa la segregación.

4. 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.

5. 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.

6. 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 acudirse 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.

7. 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, 27 de marzo de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Castro del Río.