

tecaria, de modo que si lo inscrito es el derecho de opción de compra, la inscripción sería válida, pero si lo que se ha inscrito es el ejercicio del derecho de opción, debe considerarse la inscripción nula. Que cualquier otra interpretación conllevaría un fraude de ley previsto en el artículo 7 del Código Civil. Que el plazo para el ejercicio de la opción finalizada el 15 de marzo de 1993, y si bien, mediante requerimiento notarial el optante manifestó su voluntad de ejercitar su derecho de opción, éste no se consumó mediante la única forma en la que el derecho se ejercita, es decir, pago del precio y otorgamiento de la escritura de compraventa. Que han pasado más de diez años y el derecho no se ha ejercitado en la forma dicha, lo que determina que la actitud del titular del derecho de opción y concretamente el presunto ejercicio de este derecho hay que considerarlo como un fraude de ley y un abuso del derecho. Que la modificación legal que afectó al artículo 177 del Reglamento Hipotecario, atendidos los términos de la exposición de motivos del Real Decreto 1867/1998 de 4 de septiembre, tiene como finalidad el evitar tal tipo de situaciones de abuso de derecho y fraude de ley. Que de lo dicho se desprenden dos conclusiones: A) Que la manifestación de voluntad de ejercitar el derecho de opción no es un acto inscribible si no va acompañado de la correspondiente escritura de compraventa, por lo que si el criterio seguido por el Registrador era la inscripción del derecho de opción esta ha de reputarse nula y B) Que aún admitiendo que el ejercicio del derecho de opción, en los términos en los que se inscribe, sea un acto inscribible, le alcanzaría la posibilidad de cancelación contemplada en el artículo 177 del Reglamento Hipotecario, toda vez que tal manifestación tenía un plazo (15 de marzo de 1993), para su consumación, lo que viene a representar el plazo de caducidad contemplado en el precepto.

#### IV

El Registrador de la Propiedad en el informe de defensa de su nota reiteró lo alegado en la nota de calificación de la instancia presentada por el recurrente.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 14 y 326 de la Ley Hipotecaria y 177 de su Reglamento.

1. Aparece inscrito en el Registro un derecho de opción de compra en la forma que se transcribe en los hechos. El representante de la entidad concedente de la opción presenta en el Registro una instancia privada con firma legitimada solicitando la cancelación del derecho de opción al amparo del artículo 177 del Reglamento Hipotecario por haber transcurrido más de cinco años desde el vencimiento del plazo para su ejercicio, alegando que no consta en el Registro asiento alguno que indique haberse ejercitado tal derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial para su cumplimiento.

El Registrador deniega la cancelación por resultar de la inscripción de la finca el ejercicio del derecho de opción. El solicitante recurre.

2. Teniendo en cuenta que, por imperativo del artículo 326 de la Ley Hipotecaria no puede entrarse por esta Dirección General en otros temas que los determinados por la calificación del Registrador, y, dejando de lado muchas cuestiones que podría plantear tanto la interpretación del artículo 177 del Reglamento Hipotecario, como la de la redacción de la inscripción del derecho, es lo cierto que en el Registro aparece inscrito un derecho de opción, y el presupuesto de su cancelación por caducidad radica en el hecho de que tal derecho no ha sido ejercitado cuando, como dice el Registrador, lo que resulta de la inscripción es que tal derecho se ejercitó, por lo que es evidente que no cabe su cancelación por falta de dicho ejercicio.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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

Madrid, 12 de diciembre de 2003.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de San Roque.

## 2340

*RESOLUCIÓN de 17 de diciembre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Alicante, don Francisco-Javier Teijeiro Vidal, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad, número 3, don Fernando Trigo Portela, a inscribir una escritura de elevación a público de un documento privado de segregación de compraventa, en virtud de apelación del Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto a efectos doctrinales por el Notario de Alicante, D. Francisco-Javier Teijeiro Vidal, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad, n.º 3, D. Fernando Trigo Portela, a inscribir una escritura de elevación a público de un documento privado de segregación de compraventa, en virtud de apelación del Registrador.

#### Hechos

##### I

El 2 de abril de 1999, mediante escritura pública autorizada por D. Francisco-Javier Teijeiro Vidal, Notario de Alicante, y en cumplimiento de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante de 15 de septiembre de 1997, D.ª María Dolores L. N. y D.ª Antonia M. S. elevaron a público el documento privado de compraventa de 10 de junio de 1991 por el que la primera vendió a la segunda previa segregación «una parcela de tierra que ocupa una total superficie de 4.000 m<sup>2</sup>, suelo nuevo pagándose como precio de venta el de tres millones quinientas mil pesetas», y en su virtud ratifican la venta, libre de «cargas y gravámenes y arrendamientos», y en el precio y condiciones pactados en el documento privado que ha quedado unido a la matriz.

##### II

Presentada la copia de la referida escritura en el Registro de la Propiedad n.º 3 de Alicante, fue calificado con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento, por los siguientes defectos: 1) La finca matriz tiene distinta superficie según el Registro. 2) Acreditar con certificado del Ayuntamiento la situación en calle Mar Muerto número 3-5. 3) La licencia de parcelación que se acompaña viene de forma incompleta, pues no especifica las superficies de las parcelas, por lo que no es posible comprobar si la segregación se adecua a la misma. 4) Falta la descripción del Resto. 5) No consta cual es el estado civil de la compradora el día 10 de Junio de 1.991, y en su caso, el nombre del cónyuge, el régimen económico matrimonial el carácter de la adquisición. 6) Falta liquidar la condición resolutoria y su cancelación. 7) Si está integrada por las parcelas 1 y 2 del Plano de la finca, hay una agrupación a partir de la parcelación autorizada por el Ayuntamiento, que también debe ser liquidada del impuesto. No solicitada anotación preventiva de suspensión. Contra esta nota y en el plazo de tres meses a contar desde su fecha, cabe interponer recurso gubernativo ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en la forma a que se refieren los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. Alicante, a 13 de julio de 1.999. El Registrador. Firma ilegible.» Vuelto a presentar en el Registro de la Propiedad citado, fue objeto de la siguiente nota: «Se reitera en la calificación que consta de anterior, respecto de los defectos que en ella se relacionan.- No solicitada anotación preventiva de suspensión.- Contra esta nota y en el plazo de tres meses a contar desde su fecha, cabe interponer recurso gubernativo ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en la forma a que se refieren los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112- y siguientes de su Reglamento.—Alicante, 2 de diciembre de 1.999.—El Registrador. Firma ilegible.»

##### III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo a efectos doctrinales contra la anterior calificación (excepto en lo referente al defecto n.º 5), y alegó: 1) Que al descubrir la matriz ya se anticipaba que había sido objeto de varias segregaciones, algunas pendientes de inscripción. Defecto que ya había sido rechazado por el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana. 2) Acreditar la certificación del Ayuntamiento la situación de la calle Mar Muerto n.º 3 5. Defecto también rechazado por el Presidente del Tribunal citado. 3) Sobre la firma incompleta de la licencia de parcelación, se señala que según

la Resolución de 9 de abril de 1999 la identificación de las fincas puede hacerse con relación a un elemento indubitado de identificación, como puede ser un plano. 4) En cuanto a la falta de descripción del resto, es constante la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, facilitando la descripción del resto y de las segregaciones en general, sobre todo cuando había habido varias segregaciones, contenida entre otros, en la Resolución de 25 de enero de 1999 y artículos 47 y 50 del Reglamento Hipotecario. El requisito de la modificación en la extensión va implícito en la propia operación de segregación efectuada, al implicar ésta una disminución de la cabida de la finca matriz en la medida exacta de la extensión superficial de la parcela segregada ... y en cuanto al lindero o linderos por el que se efectúa la segregación, los mismos resultan por la vía de la expresión de la colindancia de la finca matriz o de partes previamente segregadas inscritas. Que se trata de una elevación a público por mandato judicial. Que en lo que se refiere a los defectos 6 y 7, hay que decir que el Registrador sólo ha de comprobar si el documento ha sido presentado en la Oficina Liquidadora competente, cosa que en éste caso consta.

#### IV

El Registrador de la Propiedad informó: 1. La finca matriz tiene distinta superficie según el Registro, pues el dato es fundamental pues el resto de finca matriz es el que determinará la posibilidad de inscribir la parcelación y no la segregación como se la denomina en la escritura. Que hay que señalar lo que dice la Resolución de 14 de junio de 1963. 2. Acreditar con certificación del Ayuntamiento la situación de la calle Mar Muerto número 3 - 5. Que la licencia de parcelación que se acompaña es incompleta. Que con arreglo al artículo 51.2b de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre, si hubiera habido un cambio en nomenclátor y numeración de las calles, estas circunstancias deberán acreditarse, salvo que al Notario le constasen. Por otro lado, el Ayuntamiento de Alicante no ha comunicado al Registro alegación alguna conforme al artículo 437.1 del Reglamento Hipotecario, ni los interesados han solicitado nota alguna relacionando el acuerdo del Municipio, su fecha y las circunstancias. Que rectifiquen, de conformidad con el correspondiente oficio de la Alcaldía (artículo 437.2). 3. Que la licencia de parcelación que se acompaña viene de forma incompleta, pues no especifica las superficies de las parcelas, por lo que no es posible comprobar si la segregación se adecua a la misma. Que la licencia de segregación (parcelación en este caso) es necesaria incluso aún cuando la escritura se otorgue en cumplimiento de lo dispuesto en una sentencia firme por la que se condene a los demandados a elevar a público un contrato privado de segregación y compraventa (Resolución de 17 de febrero de 1999). Que es muy interesante el fundamento 2.º de la Resolución de 9 de abril de 1999. 4. Que el defecto de falta de descripción del resto queda subsumido en el anterior, pues aportada la documentación de la parcelación quedará subsanado. Que parece que se trata de una finca discontinua. Que hay que aplicar lo que dicen los artículos 47 y 50 del Reglamento Hipotecario. 5. Que falta liquidar la condición resolutoria y su cancelación. Que el documento ha sido autoliquidado por transmisiones patrimoniales pero no por actos jurídicos documentados. Que se señalan las Resoluciones de 21 de octubre de 1987, 21 de mayo de 1990, 21 de enero de 1993 y 10 de diciembre de 1998. 7. Que si está integrada por las parcelas 1 y 2 del plano de la finca, hay una agrupación a partir de la parcelación autorizada por el Ayuntamiento, que también debe ser liquidado del impuesto.

#### V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana revocó la nota de la calificación en cuanto a los defectos recurridos.

#### VI

El Registrador de la Propiedad apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones contenidas en su informe.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 9 y 254 de la Ley Hipotecaria y 47, 51 y 117 de su Reglamento (vigente este último en el momento en que se planteó el recurso) y 51.Dos b) de la Ley 13/96, así como las Resoluciones de este Centro Directivo de 22 de octubre de 2001 y 20 de marzo y 27 de septiembre de 2002.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: a) Se presenta en el Registro una escritura de elevación a

público de documento privado de segregación y compraventa. b) El Registrador no practica operación por los siguientes defectos: 1) La finca matriz tiene distinta superficie según el Registro. 2) Es preciso acreditar con certificado del Ayuntamiento la situación en calle Mar Muerto (se refiere a que la finca matriz figura en el Registro como rústica y ahora en el título se manifiesta por los otorgantes que la finca tiene su acceso por calle Mar Muerto n.º 3-5. 3) La licencia de parcelación no especifica las superficies de las parcelas, por lo que no es posible comprobar si la segregación se adecua a la misma. 4) Falta la descripción de resto. 5) Defecto no recurrido. 6) Falta liquidar la condición resolutoria y su cancelación. 7) Hay una agrupación implícita que también debe ser liquidada del impuesto.

El Notario recurre la calificación, excepto en lo que se refiere al defecto quinto. El Presidente del Tribunal Superior estima el recurso, apelando el Auto el Registrador.

2. Es doctrina reglamentaria (cfr. artículo 117 del Reglamento Hipotecario, actualmente no vigente, pero que estaba en vigor en el momento de plantearse el recurso), y actualmente legal (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria) que no pueden abordarse en el recurso alegaciones distintas a las de la nota de calificación, pues, de hacerlo así, se incurriría en indefensión de los recurrentes, infringiendo el artículo 24 de la Constitución Española. Por ello no pueden ser tenidas en cuenta cuestiones nuevas alegadas por el Registrador y no reflejadas en la calificación.

Por otro lado, es preciso hacer constar que todos los defectos achacados por el Registrador al título abordan problemas ya resueltos en otros recursos interpuestos por el mismo Notario contra calificaciones del mismo Registrador (vid. entre muchas otras las Resoluciones citadas en el «vistas»).

3. En cuanto al primero de los defectos, no puede mantenerse pues las diferencias en la descripción de la finca matriz, consecuencia de no haberse tenido en cuenta otras segregaciones, son irrelevantes si dicha finca está perfectamente identificada, y así resulta del artículo 47 del Reglamento Hipotecario.

4. Tampoco es precisa acreditación alguna cuando, figurando la finca matriz inscrita como rústica se declara ahora el nombre y número de la calle en que se encuentra, la cual figura inscrita como tal calle en otras fincas de la misma urbanización, puesto que tal declaración no es más que un complemento, y no una rectificación del dato registral.

5. El defecto tercero debe también revocarse, pues de la documentación presentada resulta la superficie de las parcelas.

6. En cuanto al defecto consistente en la falta de descripción de resto, el ya citado artículo 47 del Reglamento Hipotecario permite que se realice la segregación sin que exista tal descripción, bastando entonces hacer constar la superficie que queda según el Registro.

7. En cuanto a los defectos 6 y 7, hay que afirmar que, como ha dicho también reiteradamente este Centro Directivo, la nota al pie del título expresiva de la presentación de la autoliquidación es suficiente para la inscripción, sin perjuicio de que el Registrador, si lo estima procedente, pueda poner en conocimiento de las autoridades fiscales lo que considere oportuno.

Esta Dirección General ha acordado desestimar la apelación, confirmando el Auto presidencial y revocando la calificación del Registrador.

Madrid, 17 de diciembre de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

## 2341

*RESOLUCIÓN de 19 de diciembre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Notario de Torrevieja, doña María Esperanza López Espejo, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad, número 1, don Antonio José Ramos Blanes, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Notario de Torrevieja, doña María Esperanza López Espejo, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad, número 1, don Antonio José Ramos Blanes, a inscribir una escritura de compraventa.