

Este supuesto es diferente al que ahora se plantea en que no consta se haya efectuado notificación alguna al socio no asistente, sin que la publicación de la convocatoria en el BORME y en el periódico de la provincia pueda suplir la exigencia estatutaria prevista para garantizar el derecho de información que a todo socio le corresponde.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación del Registrador Mercantil de Puerto del Arrecife.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil de la provincia donde radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, conforme a lo establecido en la disposición adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, 27 de diciembre, los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria y artículo 86 ter.2.e) de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Madrid, 24 de enero de 2006.-La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador Mercantil de Puerto de Arrecife.

4144 *RESOLUCIÓN de 30 de enero de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Marpal Medic, S. L.», frente a la negativa de la Registradora de la Propiedad número 12, de Barcelona, a practicar una anotación preventiva de una sentencia.*

En el recurso gubernativo interpuesto por Don Francisco López Zarza Administrador único de la mercantil «Marpal Medic, S. L.», frente a la negativa de la señora Registradora de la Propiedad número 12 de Barcelona, doña Ana María Solchaga López de Silanes, a practicar una anotación preventiva de una sentencia.

Hechos

I

Mediante escrito de fecha de 29 de noviembre de 2004, don Francisco López Zarza, Administrador Único de la entidad «Marpal Medic, S. L.», interpuso recurso gubernativo contra la negativa de la Registradora número 12 de Barcelona, doña Ana María Solchaga López de Silanes, a practicar una anotación preventiva de la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia de Barcelona número 35, en ejecución de títulos judiciales, número 419/2002, con base a los siguientes hechos.

Mediante sentencia dictada por don José María Fernández Seijo, Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 35 de Barcelona, de fecha 17 de abril de 2002 dictada en autos de juicio declarativo de menor cuantía seguidos con el número 397/98 entre la entidad mercantil «Marpal Medic, S. L.», como demandante, y la entidad mercantil «El Zopilote, S. L.», como demandada, se condenó a la entidad mercantil «El Zopilote, S. L.»: A otorgar escritura pública de compraventa a favor de la entidad «Marpal Medic, S. L.», de tres inmuebles, uno de ellos inscritos en el Registro de la Propiedad número 12 de Barcelona, finca registral 10.031, y dos de ellos inscritos en el Registro de la Propiedad número 8 de Barcelona, conforme al contrato de opción de compra firmado por ambas partes el día tres de febrero de 1994, indicando el fallo que si no se otorga la escritura, la otorgará el Juez a costa del demandado.

Contra dicha sentencia se interpuso recurso de apelación por la entidad demandada y mediante sentencia número 72 dictada por la Audiencia Provincial de Barcelona de fecha de 24 de noviembre de 2003 fue desestimado dicho recurso de apelación y confirmada la sentencia dictada con fecha de 17 de abril de 2002 por el Juzgado de Primera Instancia número 35 de Barcelona.

Se expidió mandamiento al Registro de la Propiedad número 12 de Barcelona ordenando la práctica de la anotación preventiva de dicha sentencia.

II

Presentado testimonio de dicha sentencia en el Registro de la Propiedad número 12 de Barcelona, fue calificado con la siguiente nota: «Presentado nuevamente el precedente mandamiento el día 25 de octubre de este año 2004 causando el asiento de presentación arriba indicado. En el mandamiento de referencia se ordena la práctica de la anotación preventiva de la sentencia dictada en ejecución de títulos judiciales número 419/2002 A2 seguido contra «Marpal Medic, S. L.», no pudiendo

accederse a la práctica de la misma, porque el procedimiento a que se refiere no ha sido entablado contra el actual titular registral. Se deniega la práctica de la anotación solicitada porque al no haberse dirigido el procedimiento contra el actual titular registral de la finca, no podrá tener virtualidad en el Registro de la Propiedad la sentencia referenciada. Fundamentos de Derecho. Artículo 100 de la Ley Hipotecaria y doctrina sentada por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones, entre otras, de fecha de 7 de noviembre de 2002, conforme al cual el respeto a la función jurisdiccional que corresponde a Jueces y Tribunales, impone a todas las autoridades públicas y por ende a los Registradores de la Propiedad la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Si bien no es menos cierto que el Registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la Resolución, pero sí, como más importante el de examinar si en el procedimiento han sido citados aquéllos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, y en concreto si el procedimiento ha sido dirigido contra el titular registral, con el objeto de evitar su indefensión proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su colorario registral: el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Específicamente el artículo 29 de la Ley Catalana 22/2001 de la Regulación de los derechos de superficie, servidumbre y adquisición voluntaria o preferente, dispone en su apartado tercero: «El titular del derecho de adquisición puede requerir judicialmente al propietario actual de la cosa, en caso de negarse a formalizar la transmisión, siendo la demanda anotable en el correspondiente Registro».

En esta misma línea cabe citar argumentos jurisprudenciales como el Tribunal Supremo en Sentencia de 9 de junio de 1990 y la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resolución de 30 de abril de 2003.

Conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria el asiento de presentación de este documento quedará prorrogado por 60 días desde la fecha de la última de las preceptivas notificaciones que se efectúen.

Contra la presente calificación cabe interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, mediante escrito presentado en este Registro o en otros Registros y Oficinas a que se refiere el artículo 327.3 de la Ley Hipotecaria, en el plazo de un mes desde la notificación de la presente calificación, o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones a que se refiere en artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, en los términos que establece el Real Decreto 1039/2003 de 1 de agosto.

Barcelona, a 4 de noviembre de 2004.-Firmado: La Registradora, Doña Ana María Solchaga López de Silanes.».

III

Mediante escrito de fecha 29 de noviembre de 2004 don Francisco López Zarza, en representación de la entidad mercantil «Marpal Medic, S. L.», interpuso recurso gubernativo, frente a la calificación negativa de la señora Registradora de la Propiedad número 12 de Barcelona a la práctica de la anotación preventiva de la demanda, basándose en las siguientes alegaciones:

La calificación impugnada obvia toda doctrina jurisprudencial que señala que inscrito el derecho real de opción de compra, como es el caso, la transmisión que en ejercicio del mismo se produzca prevalece sobre los actos dispositivos posteriores realizados por el concedente, de manera que presentada al Registro la venta resultante del ejercicio de aquél derecho no solo no puede ser obstaculizada su inscripción so pretexto de las exigencias de tracto sucesivo, si en el tiempo intermedio se ha otorgado o inscrito otra compraventa por el concedente, sino que por el contrario es el asiento de venta intermedia el que habrá de cancelarse al inscribirse aquélla (R. 6 mayo de 1998). A la luz de esta doctrina, con mayor motivo cabrá inscribir la sentencia por la que se acuerda la referida venta pues con ello en nada se perjudica a los titulares posteriores, al contrario se consigue dar publicidad del ejercicio de la opción, potenciando su eficacia, aumentando la seguridad jurídica y facilitando el conocimiento de la misma a futuros adquirentes, pues si en el periodo o plazo de ejercicio del derecho de opción vencía en febrero de 1998 es positivo, adecuado y razonable que tenga acceso al Registro la sentencia en la que se declara que el día 15 de diciembre de 1997, por tanto antes de finalizar el plazo concedido para el derecho de opción, se convocó a la concedente para el otorgamiento de la escritura de compraventa y que la venta queda perfeccionada desde que llega a conocimiento del optatario la voluntad por la que el optante hace uso de la opción, evitando con ello que otros adquirentes o terceros puedan presumir que dado el lapso de tiempo transcurrido hasta hoy, sin que conste el ejercicio de dicha opción pueda significar que la misma caducó sin que se ejercitara.

Que, una vez inscrito el derecho de opción de compra tiene trascendencia frente a terceros, los cuales no podrán ignorar el derecho y deberán pechar con las consecuencias de su ejercicio (sentencia del Tribunal Supremo de 22 de febrero de 1994) y, de este modo, aunque la opción de compra inscrita no cierra el Registro de la Propiedad, por lo que no prohíbe

disponer ni gravar, el posterior adquirente deberá soportar el ejercicio de la opción (sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 22 de abril de 2002). Entre las consecuencias que debe asumir el titular posterior se halla la de la inscripción de la sentencia dictada en el procedimiento seguido para el ejercicio judicial de dicha opción, pues como se ha dicho, en nada entorpece ni obstaculiza a su derecho la inscripción de la misma, si acaso lo hará la inscripción en su día de la escritura de compraventa y de aquéllos mandamientos judiciales que supongan la cancelación de los asientos de los titulares de derechos inscritos con posterioridad a la inscripción del derecho de opción. La misma Audiencia Provincial de Barcelona, en de 30 de julio de 2001 nos habla de un embargo trabado entre la inscripción del derecho de opción y la escritura de venta otorgada en ejercicio de dicha opción, cuestionando si dicha escritura es título apto para el alzamiento del embargo, concluyendo –con cita de las Resoluciones de la DGRN de 4 de septiembre de 1992– que la opción inscrita con anterioridad a la traba y ejercitada dentro del lapso temporal produce los efectos traslativos pertinentes y, como enseña la jurisprudencia –STS de 28 de octubre de 1991– en el contrato de opción la compraventa está configurada completamente y depende, exclusivamente, de que se perfeccione lo que se produce con la comunicación en plazo del optante al concedente y con retroacción de sus efectos al momento en que se convino la opción, por lo que dicha sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona estimó la escritura de compraventa otorgada en ejercicio del derecho de opción como título hábil para el alzamiento de la traba o inscripción intermedia.

Que, no cabe que la calificación negativa del Registrador pretenda la protección de los terceros cuyos derechos podrían verse afectados por la sentencia, con cita y pretexto del artículo 24 de la Constitución Española y artículo 20 de la Ley Hipotecaria, puesto que ninguna indefensión se les puede causar a esos terceros posteriores cuando el momento de la transmisión a su favor o de la adquisición de sus derechos existía un contrato de opción vigente e inscrito y como tal conocido por todos ellos, no asistiendo a los mismos la condición blindada de tercero de buena fe, ajeno a la relación de opción, la cual les afecta, así como les afectan sus consecuencias en caso de que se llegue a su correcta y cumplida ejecución, como ya se ha dicho. La inscripción del derecho de opción de compra se produce el 18 de abril de 1995, mientras que la aportación de la finca efectuada por «El Zopilote, S. L.» –concedente de la opción– a favor de «Investfalcus, S. L.» –actual titular registral– no se produce hasta 28 de febrero de 1997; por tanto, la inscripción del derecho de opción es muy anterior a la adquisición del titular actual, resultando que esta inscripción le sirvió de aviso sobre el peligro que podía correr su adquisición, en caso en que la opción de compra se ejercitara en el tiempo y forma convenidos, como así ha sido, así que la causa de la eventual resolución del derecho radicará precisamente en el derecho que ya constaba inscrito en el Registro de la Propiedad al tiempo de su adquisición, el cual ya conocía y asumió, sin que sea necesaria ninguna protección a posteriori por medio de una forzada interpretación de la Registradora.

La sentencia del Tribunal Supremo de 13 de febrero de 1997 habla del alcance de la protección pública registral y de la buena fe en el adquirente: Y señala: «Buena fe registral equivale, al igual que en los artículos. 43 y 1950 del Código Civil, a ignorar el que adquiere, en base a la legitimación dispositiva de quien aparece como titular en el Registro, que la titularidad del causante no existe, está viciada o sometido a limitaciones al plena libertad de disponer, como sucede cuando concurre un derecho de opción, válidamente otorgado y que conserva su eficacia y vigencia».

En este caso se pretende la inscripción de la sentencia que estima íntegramente la demanda en ejercicio de la opción de compra interpuesta por «Marpal Medic, S. L.», demanda en la que literalmente se solicitaba en el suplico «dictar sentencia estimando íntegramente la presente demanda y condenando a «El Zopilote, S. L.», a otorgar escritura pública de compraventa a favor de mi mandante relativa a las tres fincas relacionadas en el cuerpo de este escrito y sobre las cuales constituyó opción de compra que resultó ejercitada por «Marpal Medic, S. L.», en tiempo y forma y, para el caso de que la demandada se negare o resultare rebelde, se sustituya su voluntad por el Sr. Juez de este Juzgado, otorgándose por el mismo la correspondiente escritura pública a favor de mi mandante, e imponiendo las costas de este juicio a la demandada». Es decir, la sentencia, al estimar íntegramente la demanda, reconoce que el derecho de opción de compra se ha desarrollado en tiempo y forma, esto es, con respeto a los términos en que aparece constituido e inscrito, y por esta causa, en ejecución de esta resolución se ha otorgado escritura de compraventa a favor de «Marpal Medic, S. L.», compraventa que se deberá beneficiar de la prioridad ganada por la inscripción del derecho de opción, y beneficio que debe alcanzar obviamente a la misma sentencia. Además, como ya se ha dicho, con la inscripción de la sentencia se pretende dar publicidad al ejercicio de la opción, para que conste registralmente que se ejercitó la opción en tiempo y forma, aumentando con ello la seguridad jurídica pues ningún tercer adquirente podrá alegar desconocimiento de este hecho. Debe señalarse que la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de mayo de 1998 refiere que si la sentencia declara que el derecho de opción inscrito ha sido correctamente ejercitado, y como tal

debe entenderse en este caso, la estimación íntegra de la demanda en cuyo suplico se contiene la mención antes citada de resultar ejercitada la opción en tiempo y forma y como consecuencia de ello se condena al demandado a otorgar la escritura de compraventa cuestionada, el Registrador debe estar y pasar en su calificación por la exactitud de esta afirmación judicial.

Las Resoluciones dictadas por la Registradora en su calificación no son aplicables al caso, ya que resuelven casos similares pero no iguales al que nos ocupa. En las Resoluciones que cita se defienden los intereses de titulares posteriores que pudieran quedar indefensos por la anotación de una sentencia.

En el primer caso, la Resolución de 7 de noviembre de 2002, o una escritura de venta judicial, en el segundo caso, Resolución de 30 de abril de 2003, si bien los supuestos de hecho son totalmente desacordes con la realidad. Así, en la Resolución de 7 de noviembre de 2002 se examina un caso relativo a un recurso contencioso administrativo contra la denegación por silencio administrativo de unas peticiones relativas a una paralización de unas obras, con la especial circunstancia de que en el momento de adquirir no constaba en el Registro ninguna advertencia sobre la existencia de litigio alguno relativo a las fincas que adquirirían los terceros, hecho que evidentemente exige que los titulares actuales sean citados a juicio; y por otra parte en la Resolución de 30 de abril de 2003 se examina un caso relativo a una compraventa judicial otorgada en méritos de una acción de retracto en la que, igualmente no figuraba en el Registro anotación alguna respecto a este derecho. Es obvio que la fundamentación de ambas resoluciones parte de un interés de defensa de los titulares registrales actuales que no son conocedores de la primitiva situación y hechos por no haber intervenido en ellos, por lo que las respectivas anotaciones interesadas les provocarían una auténtica indefensión. No es el caso que nos ocupa por cuanto, como se ha dicho, la inscripción del derecho de opción de compra es muy anterior a la posterior adquisición del titular actual y a la aún más posterior inscripción de derechos hipotecarios por parte de terceros, y precisamente esa inscripción previa y vigente en el momento de adquirir sus respectivos derechos les debió servir de aviso y alerta sobre la carga de la opción y el peligro que podían correr éstos en el caso de que la opción de compra se ejercitara en el tiempo convenido. No son supuestos asimilables y por ello no pueden justificar la calificación negativa recurrida en contra de la doctrina antes citada, puesto que en este caso no existen terceros no conocedores de la existencia del derecho de opción de compra y, por ello, terceros a los que pueda causarse indefensión; al contrario, existiendo un derecho de opción vigente e inscrito en el momento de la transmisión –y como tal conocido por todos los adquirentes posteriores– ninguna protección debe asistir al tercer adquirente, al no alcanzarle la condición blindada de tercero de buena fe, pues conocía de la existencia de dicha opción y debe asumir las consecuencias de su ejercicio en tiempo y forma. Y correcta y cumplidamente se ha ejecutado la opción como resulta de la misma sentencia cuya inscripción se interesa según resulta del fallo de la misma en relación con el suplico de la demanda que se estima íntegramente y que antes se ha transcrito.

Tampoco se entiende que la Registradora cite la sentencia del Tribunal Supremo de 9 de junio de 1990 por cuanto en la misma se señala que con la inscripción, y por efecto de la publicidad registral, el derecho de opción se impone «erga omnes», de suerte que su existencia afectará o perjudicará a todo adquirente posterior a la inscripción del derecho de opción de compra y confiere posteriormente facultad al titular del derecho de opción de compra de exigir la venta de la cosa de todo propietario del inmueble afectado sea el concedente, sean posteriores adquirentes del mismo. En este sentido la sentencia del Tribunal Supremo de 10 de septiembre de 1998, recogiendo lo dicho en la anterior sentencia, explica que el alcance «erga omnes» significa que cuando un ulterior comprador adquiere el inmueble objeto de la opción inscrita ésta surte efecto contra ese comprador, situación que proyectada al campo de la anotación de sentencia en el caso que nos ocupa debe suponer que su inscripción no perjudicará a tercero y ello, además con la consideración de que una cosa sería la inscripción de la escritura de compraventa y otra la de la sentencia que estima el ejercicio de la opción.

Que no puede resultar de aplicación la Ley 22/2001, de 31 de diciembre, del Parlament de Catalunya, reguladora de los derechos de superficie, de servidumbre y de adquisición voluntaria o preferente, toda vez que fue publicada en el DOGC el 2 de febrero de 2002, estableciéndose en su disposición final tercera que entraría en vigor a los tres meses de su publicación en el DOGC, esto es, el 2 de mayo de 2002, mientras que la demanda rectora del procedimiento en el que se otorgó la escritura de compraventa cuya inscripción se interesa se interpuso en 14 de abril de 1998 y la sentencia cuya inscripción se interesa es de fecha 17 de abril de 2002, por tanto anteriores a la entrada en vigor de la referida Ley, sin que quepa la aplicación retroactiva de la misma. Y ello sin perjuicio de considerar –a los solos efectos dialécticos– que el artículo 29.1 de la citada Ley, en relación con la naturaleza de oponible a terceros de los derechos de adquisición voluntaria inscritos (artículo 20 del mismo texto legal), establece precisamente la cancelación de los derechos incompatibles constituidos con

posterioridad a la constitución de dicho derecho de adquisición, y que, a su vez, el artículo 29.3 establece una posibilidad «puede requerir judicialmente», que no un mandato imperativo, de accionar contra el propietario actual de la cosa, pero no prohíbe ni invalida la acción dirigida contra el concedente del derecho de opción.

IV

La Registradora de la Propiedad emitió informe con fecha de 10 de diciembre de 2004, elevando el expediente a este centro directivo para su Resolución y acompañando al mismo con carácter de documento complementario certificación literal del historial registral de la finca 10.031.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 221 y 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 20 y 38 de la Ley Hipotecaria; 14, 100 y 175 de su Reglamento; las sentencias del Tribunal Supremo de 9 de junio de 1990 y de 21 de mayo de 2001, y las Resoluciones de esta Dirección General de 6 de mayo y de 8 de junio de 1998, de 10 de octubre de 2000, de 11 de junio de 2002, de 20 de marzo, de 2 de septiembre, y de 7 de junio de 2003, de 11 de diciembre de 2004 y de 23 de julio de 2005.

1. Se pretende la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad número doce de Barcelona de una sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 35 de Barcelona, de fecha de 17 de abril de 2002, en el curso del procedimiento seguido ante dicho Juzgado –autos 397/98-A), entre la entidad mercantil «Marpal Medic, S. L.», como demandante, y la entidad mercantil «EL Zopilote, S. L.», como demandada. En dicha sentencia se condenó a la entidad mercantil «El Zopilote, S. L.»: A otorgar escritura pública de compraventa a favor de la entidad «Marpal Medic, S. L.», de tres inmuebles, uno de ellos inscritos en el Registro de la Propiedad número 12 de Barcelona, finca registral 10031, y dos de ellos inscritos en el Registro de la Propiedad número 8 de Barcelona, conforme al contrato de opción de compra firmado por ambas partes el día tres de febrero de 1994, indicando el fallo que si no se otorga la escritura, la otorgará el Juez a costa del demandado.

2. Para la adecuada comprensión del supuesto son relevantes los siguientes antecedentes:

a) Que por escritura de opción de compra que fue otorgada en Barcelona, el día 3 de febrero de 1994, ante el Notario de dicha ciudad, don José Alicarte Domingo, la entidad mercantil «El Zopilote, S. L.», concedió a la entidad mercantil «Marpal Medic, S. L.», un derecho de opción de compra sobre la finca registral 10.031. Dicho derecho se concedió por plazo de cuatro años contados desde la fecha de otorgamiento de la escritura.

b) Que la citada opción de compra, había accedido en su día al Registro de la Propiedad número doce de Barcelona, causando la inscripción cuarta de la finca 10.031, inscripción de fecha 18 de abril de 1995.

c) Que con fecha 20 de noviembre de 1997, se practicó la inscripción quinta de la finca registral finca 10.031, inscribiéndose, a resultas de ella, el dominio de dicha finca a favor de «Investfalcus, S. L.», por el título de aportación, según escritura otorgada en Barcelona, el día 28 de febrero de 1997, ante el Notario de dicha ciudad, don Arturo Pérez Morente.

d) Que con fecha 3 de septiembre de 1999, se practicó la inscripción sexta de hipoteca sobre la finca registral finca 10.031, a favor de la entidad «Credit Agricole Mutuel Sud Mediterranee Ariège et Pyrénées Orientales-Sucursal en España», según escritura otorgada en Barcelona, el día veintidós de junio de 1999, ante el Notario don José Marquero de Llano.

e) Que con fecha de 7 de mayo de 1998 se presentó en el Juzgado de Primera Instancia número 35 de Barcelona la demanda que dio origen a los autos 397/98-A

f) Que mediante sentencia de fecha de 17 de abril de 2002, dictada por el Juzgado número 35 de Barcelona, en el curso del procedimiento seguido ante dicho Juzgado –autos 397/98-A– se condenó a la entidad mercantil «El Zopilote, S. L.»: A otorgar escritura pública de compraventa a favor de la entidad «Marpal Medic, S. L.», de la finca registral 10.031, entre otras, conforme al contrato de opción de compra firmado por ambas partes el día tres de febrero de 1994, indicando el fallo que si no se otorga la escritura, la otorgará el Juez a costa del demandado.

Dicha sentencia fue declarada firme por la Audiencia Provincial de Barcelona mediante otra de fecha de 24 de noviembre de 2003.

f) Solicitada la anotación preventiva de dicho título en el Registro de la Propiedad, la Registradora lo deniega por no haberse dirigido el procedimiento contra el actual titular registral de la finca.

3. Como tiene dicho reiteradamente este Centro Directivo, hay que partir de un principio incontrovertible, cual es el necesario respeto a lo resuelto –y declarado– por los Tribunales de Justicia.

En lo relativo al derecho de opción, como tiene declarado el Tribunal Supremo, con la inscripción, y, por efecto de la publicidad registral, el derecho de opción se impone «erga omnes», de suerte que su existencia afectará o perjudicará a todo adquirente posterior a la inscripción del derecho de opción de compra, pero sin que tal inscripción opere el cierre del Registro por lo que el propietario de una finca concedente de un derecho de opción de compra, aún después de su inscripción en el Registro, puede enajenar o gravar la cosa ya que tal derecho no implica prohibición de disponer o de enajenar y sí tan sólo una facultad preferente de adquirir a favor de optante, si bien cuando un ulterior comprador adquiere el inmueble objeto de la opción inscrita, ésta surte efecto contra ese comprador; esto es, que el derecho de opción registrado opera contra el subadquirente como derechohabiente que es del que concedió la opción. En consecuencia, el derecho de opción de compra inscrito en el Registro de la Propiedad al amparo del artículo 14 del Reglamento Hipotecario, no confiere a su titular derecho dominical alguno que impida posteriores enajenaciones del inmueble, sin perjuicio de que el titular del derecho de opción pueda exigir de todo propietario del inmueble afectado, sea el concedente, sean posteriores adquirentes del mismo, la venta de la cosa afectada. También ha indicado el Alto Tribunal (y remarca la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Barcelona), que, ejercitado el derecho correspondiente en tiempo y forma por el optante, a partir de la notificación a los optatarios se consume (y se agota) el contrato de opción de compra, a la vez que se perfecciona el contrato de compraventa, el cual nació a la vida jurídica por concurrencia de los requisitos esenciales para su generación con sujeción a la regulación jurídica prevista en el contrato de opción.

Por consiguiente, y a la vista de la situación fáctica y jurídica definida por las dos sentencias que se han dictado, el optante ha de demandar la entrega de los bienes y el otorgamiento de la escritura al actual titular de aquellos (algo que no ha tenido lugar en el caso que nos ocupa)

4. Y es que, como reiteradamente ha declarado este Centro Directivo, el principio de tracto sucesivo y la proscripción de la indefensión consagrada en el artículo 24 de la Constitución Española, impiden que una resolución judicial pueda operar en el Registro la cancelación de asientos que afectan a personas que no han sido demandadas (el titular registral en nuestro caso). Y si bien es cierto que los Registradores de la Propiedad, como funcionarios públicos, tienen la obligación de respetar y colaborar en la aplicación de las resoluciones judiciales firmes, no lo es menos que el principio constitucional de tutela judicial efectiva impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tenido parte él ni han intervenido de manera alguna; exigencia ésta que, en el ámbito registral, determina la imposibilidad de practicar asientos que comprometan una titularidad inscrita (que está bajo la salvaguarda de los tribunales, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria), si no consta el consentimiento del su titular, o que éste haya sido parte en el procedimiento de que se trata, de ahí que en el ámbito de la calificación de los documentos judiciales el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, en coherencia plena con los preceptos constitucionales y legales, incluya los obstáculos que surjan del Registro.

5. Téngase en cuenta, además, que los efectos de la cosa juzgada se circunscriben a las partes en el proceso en que se dicte la sentencia, alcanzado también a sus herederos y causahabientes. Pero, tal y como pone de relieve la doctrina procesalista, para que esto último tenga lugar es necesario que la sucesión a título universal o singular, en la relación jurídica litigiosa, se haya producido con posterioridad a la litispendencia, puesto que si la sucesión es anterior, la demanda ha debido ser entablada entre los titulares en el momento de presentarla (debe observarse que en el momento de presentarse la demanda por el optante, el Registro publicaba la titularidad dominical a favor de «Investfalcus, S. L.», por título de aportación, y que esta última, que es quien deberá entregar los bienes y otorgar la escritura transmitiendo así el dominio, no ha sido demandada).

6. Por último, y aunque sus soluciones ofrecen un gran interés respecto de la problemática tratada en este recurso, no ha lugar a la alegación del precepto de derecho civil especial de Cataluña que cita el Registrador en su nota, toda vez que el negocio jurídico celebrado lo fue con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Catalana de regulación de los derechos de superficie, de servidumbre, y de adquisición voluntaria o preferente (Ley 22/2001, de 31 de diciembre, del Parlamento de Cataluña).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de derecho.

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 noti-

ficación, 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 enero de 2006.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad número 12 de Barcelona.

MINISTERIO DE DEFENSA

4145 *RESOLUCIÓN 25/2006, de 22 de febrero, de la Subsecretaría, por la que se publica el Convenio específico de colaboración entre el Ministerio de Defensa y la Vicepresidencia de la Igualdad y del Bienestar de la Junta de Galicia, para la financiación del mantenimiento de la Escuela Infantil Grumete, de Defensa, en Ferrol.*

Suscrito el 20 de diciembre de 2006, un Convenio específico de colaboración entre el Ministerio de Defensa y la Vicepresidencia de la Igualdad y del Bienestar de la Xunta de Galicia, en cumplimiento de lo dispuesto en artículo 8.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, procede la publicación en el «Boletín Oficial del Estado» de dicho Convenio, que figura como anexo a esta Resolución.

Madrid, 22 de febrero de 2006.—El Subsecretario, Justo Zambrana Pineda.

ANEXO

Convenio específico de colaboración entre el Ministerio de Defensa y la Vicepresidencia de la Igualdad y del Bienestar de la Xunta de Galicia para la financiación del mantenimiento de la Escuela Infantil «Grumete», de Defensa, en Ferrol

En Santiago de Compostela, a veinte de diciembre de dos mil cinco.

REUNIDOS

De una parte:

La Sra. D.^a María do Carme Adán Villamarín, Secretaria General de la Igualdad, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 211/2005, de 3 de agosto, que establece la estructura orgánica de la Xunta de Galicia, en el Decreto 232/2005, de 11 de agosto, por el que se fija la estructura orgánica de los Departamentos de la Xunta de Galicia (modificado por los Decretos 332/2005, de 18 de agosto, y 454/2005, de 1 de septiembre); en el Decreto 517/2005, de 6 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica de la Vicepresidencia de la Igualdad y del Bienestar, y teniendo en cuenta la Orden de 19 de septiembre de 2005 sobre delegación de competencias en el Secretario general y de Relaciones Institucionales y en otros órganos de la Vicepresidencia de la Igualdad y del Bienestar.

Y, de otra:

El Jefe de Estado Mayor de la Armada, don Sebastián Zaragoza Soto, que actúa por delegación de competencias del Ministro de Defensa.

Ambas partes, en la representación que ostentan, se reconocen mutua capacidad para obligarse y convenir y

EXPONEN

Primero.—Que con motivo de la entrada en vigor del Convenio Marco de Colaboración entre el Ministerio de Defensa y la Comunidad Autónoma de Galicia para el establecimiento de Centros de Atención a la Primera Infancia en los Centros de Trabajo dependientes del Ministerio de Defensa es necesario concretar el procedimiento para llevar a cabo la financiación del mantenimiento de la Escuela Infantil construida en instalaciones del Ministerio de Defensa en Ferrol a través del presente Convenio específico.

Segundo.—Que el Ministerio de Defensa puso en funcionamiento en el año 2003 la Escuela Infantil, inscrita en el Registro de Entidades prestadoras de servicios sociales con el número F-1612-C-001, como una de las medidas dirigidas a lograr la conciliación de la vida laboral y familiar, facilitando la integración de la mujer en las Fuerzas Armadas, evitando

cualquier tipo de discriminación por razón de sexo y favoreciendo la permanencia del personal femenino en las Fuerzas Armadas.

Tercero.—La citada Escuela se encuentra ubicada en la planta baja del edificio de Levante en el Centro de Herrerías, paseo del Cantón de Molíns, s/n, en Ferrol, cuyos locales son propiedad del Ministerio de Defensa.

Cuarto.—Que la Comunidad Autónoma de Galicia ostenta competencias exclusivas en materia de atención social, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27.23 del Estatuto de Autonomía de Galicia, aprobado por la Ley Orgánica 1/1981, de 6 de abril, y en los Reales Decretos de Transferencia 2411/1982, de 24 de julio, y 534/1984, de 25 de enero.

Asimismo, la Ley 4/1993, de 14 de abril, de Servicios Sociales, incluye, en su artículo 5.º, 3, como una de las áreas de actuación, los servicios sociales de familia, infancia y juventud.

Por lo expuesto anteriormente, el Ministerio de Defensa y la Vicepresidencia de la Igualdad y del Bienestar, acuerdan suscribir el presente Convenio de colaboración, que se regirá por las siguientes cláusulas:

Primera.—El presente Convenio, que se somete en todo su contenido a las cláusulas establecidas en el Convenio Marco tiene por objeto la cooperación por parte de la Vicepresidencia de la Igualdad y del Bienestar en la financiación del mantenimiento de la Escuela Infantil «Grumete», de Defensa, en Ferrol, con objeto de prestar el servicio de atención a la primera infancia.

Segunda.—El Ministerio de Defensa se obliga a prestar el servicio convenido de acuerdo con la normativa que regula la materia y, en especial, con cumplimiento de los requisitos establecidos en el Decreto 243/1995, de 28 de julio, por el que se regula el régimen de autorización y acreditación de centros de servicios sociales y en el Decreto 329/2005, de 28 de julio, por el que se regulan los centros de menores y centros de atención a la infancia. En los criterios de admisión y selección de solicitudes se establecerá la preferencia para los hijos del personal militar y civil del Ministerio de Defensa. Una vez satisfechas las necesidades de este personal, el resto de las plazas vacantes, si las hubiere y, siempre que no existan razones de seguridad que aconsejen lo contrario, podrán ser ofertadas públicamente según los criterios generales establecidos para el sistema de centros públicos de educación preescolar.

Tercera.—El Ministerio de Defensa para llevar a cabo el Contrato administrativo de Servicios para la gestión de la Guardería, Escuela Infantil, «Grumete», tiene un presupuesto total para el presente año de ciento cuarenta y un mil cuatrocientos noventa y dos con setenta y nueve euros (141.492,79 euros), con cargo a la aplicación presupuestaria 14.17.162.04.121 M.0463.

La Vicepresidencia de la Igualdad y del Bienestar contribuirá con cargo a la aplicación presupuestaria 51.20.212A.400.0 a la financiación del servicio, con una cuantía de treinta y seis mil euros (36.000 euros), e imputada al presente ejercicio económico.

Cualquier contracción del gasto que se origine como consecuencia del indicado Convenio deberá contar con la previa fiscalización de cada una de las Administraciones intervinientes, quedando por tanto sometida a la existencia de crédito presupuestario en los respectivos presupuestos.

Cuarta.—El importe de la ayuda de la Vicepresidencia de la Igualdad y del Bienestar se llevará a efecto del siguiente modo:

Podrán realizarse pagos parciales hasta el 80 por 100 de la cuantía total de la ayuda a medida que el Ministerio de Defensa presente certificación acreditativa de los gastos realizados en la ejecución de las actividades objeto de financiación.

Antes de hacer efectivo el 20 por 100 restante, el Ministerio de Defensa deberá presentar una declaración complementaria del conjunto de las ayudas solicitadas, tanto las aprobadas o concedidas como las pendientes de resolución, para este mismo programa de las distintas administraciones públicas competentes o cualquiera de sus organismos, entes o sociedades. Asimismo, el Ministerio de Defensa acreditará por medio de certificación la totalidad del gasto ejecutado en el desenvolvimiento del Programa, haciendo constar que la misma fue destinada al fin otorgado.

Los pagos que se realicen, tanto parciales como por el total de la ayuda, en ningún caso superarán el 33 por 100 del gasto certificado.

Asimismo, antes de 31 de enero del año siguiente, el Ministerio de Defensa, deberá enviar a la Secretaría General de la Igualdad un balance de ingresos y gastos del centro referido a todo el año natural anterior.

Quinta.—El Ministerio de Defensa se obliga a observar lo dispuesto en el artículo 78.4 del Decreto Legislativo 1/1999, de 7 de octubre, que aprueba el texto refundido de la Ley de Régimen Financiero y Presupuestario de Galicia, modificado por la Ley 14/2004, de 29 de diciembre, de Medidas Tributarias y de Régimen Administrativo, específicamente a:

Hacer constar en todo tipo de publicidad e información sobre el Programa la condición de subvencionado por la Vicepresidencia de la Igualdad y del Bienestar.