

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**14916** *Resolución de 12 de noviembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 15 a inscribir una escritura de opción de compra.*

En el recurso interpuesto por don J.G.M. contra la negativa de la registradora de la propiedad de Barcelona número 15, doña Isabel González García, a inscribir una escritura de opción de compra.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Barcelona don José-Ángel Ruiz Prado de 21 de noviembre de 2019, con número 2.073 de protocolo, se formalizó la concesión de un derecho de opción de compra respecto de determinadas fincas en favor de don S.A.D. En dicho otorgamiento el ahora recurrente, don J.G.M., manifiesta que actúa como mandatario verbal de los concedentes de tal derecho, don A.A.T., don E.A.T., doña T.A.V. y doña M.A.M. Por ello, el notario autorizante expresó lo siguiente: «... advierto al compareciente que la eficacia de esta escritura queda pendiente de la prueba documental de dicha representación o de la ratificación, en su caso, quedando conforme e insistiéndome en su otorgamiento por razón de urgencia».

En dicha escritura constan dos diligencias de 12 y 16 de diciembre 2019, mediante las cuales don A.A.T., don E.A.T., doña T.A.V. y doña M.A.M. manifiestan que manifiestan expresamente que en ningún caso procederán a ratificar dicha escritura y solicitan la nulidad de su contenido, dado que «en ningún momento han otorgado, ni por escrito ni verbal ni de ninguna otra forma mandato ni poder de ningún tipo en favor del indicado don J.G.M. que le habilite en lo más mínimo, para actuar por cuenta y nombre de los comparecientes no con respecto al inmueble indicado ni con respecto a ninguna propiedad ni negocio jurídico de ningún tipo»; y añaden que «en ningún caso procederán a ratificar la escritura antes referida» y manifiestan que es de su interés que se deje totalmente nulo y sin efecto alguno el total contenido de la mencionada escritura.

Mediante otra diligencia de 13 enero 2020 don J.G.M. manifiesta que actuó conforme a lo pactado entre las partes en determinado contrato de opción de compra de 17 de julio de 2019.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 15 fue objeto de la calificación siguiente:

«(...) De conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, así como los artículos 97 a 102 y 434 del Reglamento Hipotecario, por la presente pongo en su conocimiento los defectos observados en la calificación registral del documento indicado y que impiden el acceso del mismo a los Libros del Registro. Visto el documento presentado, en el que don J.G.M. actúa como mandatario verbal de don A.A.T., don E.A.T., doña T.A.V. y doña M.A.M., con las diligencias notariales a su pie de fechas 12 diciembre 2019, 16 diciembre 2019 y 13 enero 2020, dicho documento no será inscribible en tanto no sea ratificado por los titulares registrales o se acredite el poder en virtud del cual actúa el señor G. El contrato celebrado a nombre de otro por quien no tenga su

autorización o representación legal será nulo, a no ser que lo ratifique la persona a cuyo nombre se otorgue antes de ser revocado por la otra parte contratante; así como de conformidad con los artículos 1280.11 y 1227 del Código Civil y artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

Se hace constar que por las mencionadas diligencias de 12 y 16 de diciembre, comparecen los señores A. y manifiestan expresamente que en ningún caso procederán a ratificar dicha escritura y solicitan la nulidad de su contenido, dado que en ningún momento han otorgado, ni por escrito ni verbal ni de ninguna otra forma mandato ni poder de ningún tipo.

Los defectos se estiman subsanables.

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

La anterior calificación registral negativa podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Isabel González García registrador/a de Registro Propiedad de Barcelona 15 a día cinco de agosto del año dos mil veinte.»

### III

Don J.G.M., mediante escrito con entrada en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 15 el 30 de agosto de 2020, interpuso recurso contra la anterior calificación en el que expresa las alegaciones siguientes:

«La citada inscripción [sic] resulta de carácter negativo ya que en la parte de Hechos y fundamentos jurídicos, se manifiesta que D. J.G.M. actúa como mandatario verbal de Don A.A.T., don E.A.T., doña T.A.V. y doña M.A.M., en la citada escritura no se tiene en cuenta el acta de convocatoria con número 2078 que incorpora la citada escritura 2073, donde se requiere a la parte vendedora fehacientemente para la comparecencia en la misma notaria para su firma correspondiente, ni tampoco el testimonio Notarial que la escritura 2073 incorpora, al final de la misma.

Tampoco se tiene en cuenta la escritura 2074, ni tampoco la 2079 que está incorporada en la misma (2074), que si bien no es inscribible como tal, demuestra la existencia de un derecho de compra sobre la finca y la existencia del contrato de compraventa firmado por ambas partes.

La citada 2074 causa entrada n.º108 de 2020, tal y como consta la pegatina de la portada de la 2074, con número de protocolo 2074/2019 con fecha 21/11/2019 y con presentación en el registro el 10/01/2020.

La registradora tampoco notifica absolutamente nada del acta 2074 Incorporamos nota simple de fecha 17/01/2020 conforme no ha causado asiento la citada escritura 2074.

Se adjunta como documentación complementaria, Escritura 2073, acta 2074 y la 2078, así como la contestación del registro.»

### IV

Mediante escrito de 8 de septiembre de 2020, la registradora de la propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe afirma que el acta de manifestaciones número 2.074 de protocolo que se menciona en el recurso no ha sido presentada junto con la escritura calificada, escritura que ya fue calificada en el mismo sentido con fecha 7 de febrero de 2020; y dicha acta tuvo entrada en el referido Registro, pero no presentación al Diario al no tratarse de documento inscribible, con anterioridad y fue retirada por el interesado el 7 de febrero de 2020.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1227, 1259 y 1280 del Código Civil; 1, 3 y 326 de la Ley Hipotecaria; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de febrero de 2004, 19 de septiembre de 2005, 28 de mayo de 2013 y 9 de mayo de 2018.

1. La escritura calificación es objeto de impugnación, de concesión de un derecho de opción de compra respecto de determinadas fincas, fue otorgada por el ahora recurrente quien manifiesta en aquélla que actúa como mandatario verbal de los propietarios de dichas fincas. Por ello, el notario autorizante advirtió «... que la eficacia de esta escritura queda pendiente de la prueba documental de dicha representación o de la ratificación, en su caso ...». Por diligencias extendidas en la misma escritura los referidos propietarios manifiestan expresamente que en ningún caso procederán a ratificarla dado que en ningún momento han otorgado, en forma alguna, mandato ni poder en favor del otorgante para actuar por cuenta y nombre de aquéllos y manifiestan que es de su interés que se deje totalmente nulo y sin efecto alguno el total contenido de la mencionada escritura.

La registradora suspende la inscripción solicitada por considerar necesario que la escritura sea ratificada por los titulares registrales de las fincas o se acredite el poder en virtud del cual actúa el otorgante.

2. Es evidente que el recurso no puede ser estimado. A efectos registrales la representación alegada con base en la invocación de un mandato verbal exige, o bien justificar de forma auténtica su existencia (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), algo realmente difícil aunque no imposible, o la ratificación en tiempo oportuno por el representado que ponga fin a la ineficacia que afectaría al negocio en caso de no existir la representación (artículo 1259 del Código Civil).

Frente a tales exigencias no pueden prevalecer las razones aducidas por el recurrente basadas en documentos que no se aportaron al tiempo de la calificación - como el acta de manifestaciones número 2.074 de protocolo que se menciona en el recurso-, pues conforme al artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Y tampoco pueden tenerse en cuenta las manifestaciones que, mediante diligencia extendida en la escritura calificada, vierte el ahora recurrente sobre la existencia de un contrato de opción de compra en determinado documento privado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación 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, 12 de noviembre de 2020.-La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.