

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

18533 *Resolución de 14 de octubre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Escalona a inscribir una escritura de ejercicio unilateral de opción de compra.*

En el recurso interpuesto por don J. G. B, abogado, en nombre y representación de la sociedad «Nunmic Investing Team, S.L.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Escalona, don Rafael Burgos Velasco, a inscribir una escritura de ejercicio unilateral de opción de compra.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 14 de julio de 2017 por el notario de Barcelona, don Sergi González Delgado, con el número 2.012 de protocolo, se otorgó por los cónyuges don R. H. E. y doña M. V. A. M., a favor de la sociedad «Nunmic Investing Team, S.L.», una opción de compra sobre una finca urbana (finca registral número 11.279 de La Torre de Esteban Hambrán), en la que se pactó lo siguiente:

«Ejercicio de la opción y escritura de compraventa. Pactándose esta opción como derecho real e inscribible conforme al artículo 568-12.3 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del Libro Quinto del Código Civil de Cataluña, ésta se ejercerá: – bien mediante notificación fehaciente dirigida a la parte concedente, dentro del plazo, en la que se fijará día, hora y Notaría, para autorizar la escritura de compraventa, todo ello será designado por la parte optante para ejercitar la opción de compra, – bien mediante el ejercicio y comparecencia unilateral de la parte optante/compradora para el caso que la parte concedente/vendedora no atendiere a la notificación referida en el plazo de una semana o no compareciere ante el Notario designado, o lo hiciese sin la documentación necesaria –cédula de habitabilidad, certificación energética– o no firmase la escritura por cualquier otro motivo, debiendo acompañarse a la correspondiente escritura acta de notificación o requerimiento y debiéndose cumplir en este segundo caso todos los requisitos, establecidos al respecto del ejercicio unilateral de la opción de compra, por la legislación aplicable y la Dirección General de los Registro y del Notariado. El otorgamiento de la escritura de compraventa en ejercicio de esta opción de compra se notificará notarialmente al concedente de la opción en su expresado domicilio. Las partes, a efectos de notificaciones y requerimientos, designan como domicilio los indicados como propios en la comparecencia de esta escritura».

Mediante escritura otorgada el día 18 de julio de 2019 ante el notario de Barcelona, don Jaime Calvo Francia, con el número 3.911 de protocolo, por un administrador solidario de la sociedad «Nunmic Investing Team, S.L.», ésta ejerció unilateralmente el referido derecho de opción de compra, reseñándose determinadas actas notariales de notificación y requerimiento previos a los concedentes de la opción, que también se reseñaban en la calificación registral como documentos también presentados en el Registro de la Propiedad.

II

Presentada el día 20 de mayo de 2021 la referida escritura de ejercicio unilateral del derecho de opción de compra, en unión de determinadas actas notariales de notificación y requerimiento previos y posteriores a dicho ejercicio unilateral de aquel derecho, en el Registro de la Propiedad de Escalona, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación negativa Asiento 1125 Diario 115.

Hechos: La presentación para su calificación e inscripción si procede de la documentación siguiente: documento de fecha 18/07/2019 del Notario de Barcelona Jaime Calvo Francia, protocolo/expediente 3911/2019, en la que se incorpora justificante de presentación en el Ayuntamiento para el Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, en unión de acta autorizada en Barcelona el 28 de mayo de 2019 por el Notario don Sergio González Delgado, número 1755; acta autorizada en Barcelona el 12 de junio de 2019 por el Notario don Jaime Calvo Francia, número 3070; acta autorizada en Escalona el 10 de julio de 2019 por el Notario don Francisco Javier Olmedo Castañeda, número 513; acta autorizada en Barcelona el 10 de julio de 2019 por el Notario don Jaime Calvo Francia, número 3701; acta autorizada en Barcelona el 10 de julio de 2019 por el Notario don Jaime Calvo Francia, número 3702; acta autorizada en Escalona el 12 de julio de 2019 por el Notario don Francisco Javier Olmedo Castañeda, número 525; acta autorizada en Barcelona el 18 de julio de 2019 por el Notario don Jaime Calvo Francia, número 3912; acta autorizada en Escalona el 25 de julio de 2019 por el Notario don Francisco Javier Olmedo Castañeda, número 558; acta autorizada en Barcelona el 04 de marzo de 2021 por el Notario don Jaime Calvo Francia, número 1404, presentado conjuntamente por Nemic Investing Team SL el día 20/05/2021 a las 11:32, con el número de entrada 5155, asiento 1125 del diario 115.

Fundamentos de Derecho. De la documentación relacionada no resulta acreditado el cumplimiento de lo dispuesto en la escritura que causó la inscripción 6.^a de la finca registral 11279 de La Torre de Esteban Hambrán, autorizada el 14 de julio de 2017 por el Notario de Barcelona don Sergi González Delgado, protocolo 2012/2017, en la que se hace constar lo siguiente: “Ejercicio de la opción y escritura de compraventa. Pactándose esta opción como derecho real e inscribible conforme al artículo 568-12.3 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del Libro Quinto del Código Civil de Cataluña, ésta se ejercitará: – bien mediante notificación fehaciente dirigida a la parte concedente, dentro del plazo, en la que se fijará día, hora y Notaría, para autorizar la escritura de compraventa, todo ello será designado por la parte optante para ejercitar la opción de compra, – bien mediante el ejercicio y comparecencia unilateral de la parte optante/compradora para el caso que la parte concedente/vendedora no atendiere a la notificación referida en el plazo de una semana o no compareciere ante el Notario designado, o lo hiciese sin la documentación necesaria –cédula de habitabilidad, certificación energética– o no firmase la escritura por cualquier otro motivo, debiendo acompañarse a la correspondiente escritura acta de notificación o requerimiento y debiéndose cumplir en este segundo caso todos los requisitos, establecidos al respecto del ejercicio unilateral de la opción de compra, por la legislación aplicable y la Dirección General de los Registros y del Notariado. El otorgamiento de la escritura de compraventa en ejercicio de esta opción de compra se notificará notarialmente al concedente de la opción en su expresado domicilio. Las partes, a efectos de notificaciones y requerimientos, designan como domicilio los indicados como propios en la comparecencia de esta escritura”.

Resolución: En vista de los precedentes supuestos de hecho y antecedentes de Derecho, este registrador, en su en su condición de autoridad pública legalmente competente para ello ha resuelto adoptar el acuerdo formal (Resolución de 13 de octubre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, BOE 7 de noviembre) de suspender la inscripción en tanto no se subsanen los defectos señalados.

Prórroga del asiento de presentación: Artículo 323 Ley Hipotecaria, el asiento de presentación queda prorrogado automáticamente por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el artículo anterior.

Conforme al artículo 19 bis párrafo cuarto de la Ley Hipotecaria y el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto (BOE 2 de agosto), los interesados podrán (...)

Escalona, diez de junio del año dos mil veintiuno El registrador de la Propiedad (firma ilegible) Fdo. Rafael Burgos Velasco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. G. B., abogado, en nombre y representación de la sociedad «Nunmic Investing Team, S.L.», interpuso recurso el día 23 de julio de 2021 mediante escrito en el que exponía lo siguiente:

«Manifiesta:

Primera. Que en las fechas y con los números de protocolo que se referirán, se otorgó por doña M. V. A. M., y don R. H. E., (...) a favor de la sociedad Numic Investing Team, S.L. tal y como consta en la escritura de fecha 14 de julio de 2017, otorgada ante el Notario Sergi González Delgado, con número de protocolo 2012/2017, una opción de compra, sobre la finca cuya descripción es la siguiente:

Urbana. (...)

Referencia catastral 6973114UK946750001WY

Segunda. En fecha 18 de julio de 2019, ante el Notario de Barcelona Don Jaime Calvo Francia, con el número de protocolo 3911/2019, se otorgó la escritura de Compraventa en Ejercicio Unilateral de Opción de Compra.

Se complementa la citada escritura de compraventa con las actas siguientes:

Acta de 28 de mayo de 2019, Protocolo 1755/19, Notario Sergi González Delgado.

Acta de 12 de junio de 2019, Protocolo 3070/19, Notario Jaime Calvo Francia.

Acta de 10 de julio de 2019, Protocolo 3701/19, Notario Jaime Calvo Francia.

Acta de 10 de julio de 2019, (por error en la escritura se hace constar el 10 de junio), Protocolo 3702/19, Notario Jaime Calvo Francia.

Acta de 18 de julio de 2019, Protocolo 3912/2021, del Notario Jaime Calvo Francia.

Dichas actas se complementan con:

Acta de 10 de julio de 2019; Protocolo 513/2019 Del Notario Don Francisco Javier Olmedo Castañeda, con residencia en Escalona.

Acta de 12 de julio de 2019, Protocolo 525/2019, del Notario Don Francisco Javier Olmedo Castañeda, con residencia en Escalona.

Acta de 25 de julio de 2019, Protocolo 558/19 del Notario Don Francisco Javier Olmedo Castañeda, con residencia en Escalona.

Con la ingente documentación, fehaciente, se emite inicialmente, en fecha 11 de agosto de 2020, por el Registro de Escalona, Sr. Registrador Rafael Burgos Velasco, nota de calificación negativa, por entender que “De la documentación relacionada no resulta acreditado el cumplimiento de lo dispuesto en la escritura que causó la inscripción 6.ª” la escritura de opción de compra

Tercera. Dicha calificación negativa, no fue recurrida, por lo que por parte de mi representada, entendió necesaria completar dicha documentación para lo cual requirió al Notario Don Jaime Calvo Francia el cual extendió el Acta de fecha 4 de marzo de 2021, con el número 1404/2021, complementada por el Acta de 17 de maro [sic] de 2021, Protocolo 191 del Notario Francisco Javier Olmedo Castañeda.

Presentados nuevamente la totalidad de los documentos públicos al objeto de obtener la calificación, nuevamente por el Sr. Registrador de Escalona, se emite una

Resolución en su condición de autoridad pública, por la cual nuevamente Suspende la Inscripción en tanto no se subsanen los defectos señalados.

Dicha Resolución en sus Fundamentos de Derecho (sic) establece nuevamente “De la documentación relacionada no resulta acreditado el cumplimiento de lo dispuesto en la escritura que causó la inscripción 6.ª.” la escritura de opción de compra.

Se dan por reproducidas por constar en el expediente, las notas de calificación del registrador.

Cuarta. No estando conforme la sociedad Numic Investing Team, S.L. con la calificación desfavorable del título, compraventa y la suspensión de la inscripción, por medio del presente escrito, y dentro del plazo otorgado al efecto se presenta recurso gubernativo contra la calificación desfavorable ante esa Dirección General de Seguridad Jurídica y fe Pública, con base y fundamento en las siguientes

Alegaciones

Primera. De la calificación.

Esta parte entiende que el acto administrativo de la calificación, (acto emitido por una autoridad pública es ilegal, dado que se ha incumplido en el artículo 35 de la Ley [sic] 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPA/2015) dado que dicho acto carece de motivación.

Tal y como establece el precitado artículo los actos que limiten derechos subjetivos o intereses legítimos, o aquellos que suspendan actos, como en el presente supuesto, han de ser motivados.

Que implica la motivación? [sic], pues únicamente que el administrado, en este caso mi representada conozca el motivo de dicho acto.

La consecuencia de dicho acto no motivado implica su nulidad de pleno derecho, (artículo 47 de la LPA).

Por que dicho acto, la calificación es un acto ilegal? [sic], porque no hace constar en ninguno de sus hechos o fundamentos de derechos el motivo de su emisión.

Sí que indica que, de la totalidad de la documentación presentada, no acredita el cumplimiento de lo dispuesto en la escritura que causó la inscripción 6.ª, es decir la Opción de Compra, otorgada en la escritura de fecha 14 de julio de 2017, ante el Notario d [sic] Barcelona, Sergi González Delgado, protocolo 212/17.

Cuál es el requisito establecido en la precitada escritura de Opción de Compra no se ha cumplido? [sic]

Cuál es la condición establecida en la precitada escritura se ha incumplido.

(...) la autoridad pública afirma categóricamente, que no se acredita el cumplimiento. De qué? [sic]

El Sr. Registrador, ya pretendió en la calificación del mes de agosto de 2020 y reitera en la Calificación que se recurre, que, por parte de mi representada, se utilicen sus dotes adivinatorias para averiguar cuáles son los requisitos incumplidos.

Pretende el Sr. Registrador que acreditemos unos requisitos, y después decir que “siguen sin cumplirse los requisitos” que es lo que viene a determinar esta nueva calificación.

El Sr. Registrador emite un acto ilegal que causa indefensión y Vulnera el Derecho fundamental contenido en el Artículo 24 de la Constitución.

Si no se indica que requisito o condición se ha incumplido, mal se puede subsanar, y no se trata de algo baladí, sino que la expresión de la condición incumplida, podría dar lugar a una subsanación, como esta parte entiende que el Sr. Registrador conoce, los actos dictados como Autoridad Pública, se han de someter a las leyes, y estos no pueden causar indefensión

Por lo indicado anteriormente, la absoluta falta de motivación del acto administrativo dictado por el Sr. Registrador, es ilegal, al causar indefensión, por lo que se ha de decretar su nulidad y proceder a la Inscripción de la escritura de Compraventa interesada.

Segunda. Aunque no corresponde a esta parte justificar el cumplimiento de unas condiciones o requisitos que desconoce incumplidos, en aras de economía procesal y a los meros efectos de obtener de una forma rápida la inscripción solicitada, va a acometer como “prueba diabólica” (no sé de qué me tengo que defender, pero se me pide por el Sr. Registrador que me defienda) de intentar justificar que no hay ninguna condición ni requisito que se haya incumplido.

Hemos de concretar las exigencias establecidas en el precitado Documento de Opción, para lo cual transcribimos lo establecido en la escritura que recoge la misma, en su cláusula cuarta:

Ejercicio de la opción y escritura de compraventa: Pactándose esta opción como derecho real e inscribible conforme al artículo 568 12.3 de la Ley 5/2.006, de 10 de mayo, del Libro Quinto del Código Civil de Cataluña, ésta se ejercerá:

– bien mediante notificación fehaciente dirigida a la parte concedente, dentro del plazo, en la que se fijará día, hora y Notaría, para autorizar la escritura de compraventa, todo ello será designado por la parte optante para ejercitar la opción de compra.

Se ha acreditado documentalmente, que el requisito establecido anteriormente, notificación fehaciente dirigida a la parte concedente, fijando fecha y notaría, para autorizar la escritura de compraventa se ha cumplido

Acta de fecha 28 de mayo de 2019, Protocolo 1755/19, Notario Sergi González Delgado, por el cual el referido notario, acredita haber remitido un burofax a los cedentes de la opción, el cual fue recibido en su domicilio por Doña M. V. A. M., en fecha 30 de mayo de 2019, conteniendo una comunicación por la cual se les citaba para la formalización de la escritura de Compraventa el día 11 de junio de 2019 en la notaria del citado Notario formalizar la escritura de compraventa.

Requisito cumplido

– bien mediante el ejercicio y comparecencia unilateral de la parte optante/compradora para el caso que la parte concedente/vendedora no atendiere a la notificación referida en el plazo de una semana o no compareciere ante el Notario designado, o lo hiciese sin la documentación necesaria (cédula de habitabilidad, certificación energética) o no firmase la escritura por cualquier otro motivo, debiendo acompañarse a la correspondiente escritura acta de notificación o requerimiento y debiéndose cumplir en este segundo caso todos los requisitos, establecidos al respecto del ejercicio unilateral de la opción de compra, por la legislación aplicable y la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Acreditado que se ha cumplido por mi representada el requisito de notificación para la formalización de la escritura de compraventa, debemos determinar nuevamente, si se han cumplido los requisitos para el ejercicio unilateral de dichos instrumento [sic] en los supuestos previstos.

No pondrá en duda el Sr. Registrador que notificado fehacientemente a los optantes el deseo del ejercicio de opción de compra, estos no comparecieron a la firma de la escritura, puesto que en sentido contrario, no nos encontraríamos en esta situación.

Qué condiciones se han de cumplir? [sic]

– bien mediante el ejercicio y comparecencia unilateral de la parte optante/compradora para el caso que la parte concedente/vendedora:

No atendiere a la notificación referida en el plazo de una semana o no compareciere ante el Notario designado, o lo hiciese sin la documentación necesaria (cédula de habitabilidad, certificación energética) o no firmase la escritura por cualquier otro motivo,

Es obvio por su acreditación documental que los cedentes de la opción ni han comparecido el día que se les citó expresamente, ni se han dado por notificados de los dos requerimientos efectuados en su domicilio (...) (Actas de 12 de junio de 2019,

Protocolo 3070/19, Notario Jaime Calvo Francia, y de 10 de julio de 2019, Protocolo 3701/19, Notario Jaime Calvo Francia y Acta de 10 de julio de 2019, Protocolo 513/2019 Del Notario Don Francisco Javier Olmedo Castañeda, con residencia en Escalona y Acta de 12 de julio de 2019, Protocolo 525/2019, del Notario Don Francisco Javier Olmedo Castañeda, con residencia en Escalona.)

A la escritura de compraventa en ejercicio unilateral del derecho, expresamente establecido en la escritura se han acompañado, tanto la notificación fehaciente de haberse citados, y ellos no han atendido la notificación remitida.

Debiendo acompañarse a la correspondiente escritura acta de notificación o requerimiento y debiéndose cumplir en este segundo caso todos los requisitos, establecidos al respecto del ejercicio unilateral de la opción de compra, por la legislación aplicable y la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Se han acompañado a la escritura el acta de notificación fehaciente, la de 30 de mayo de 2019, y se han acreditado haber intentado, en su domicilio las notificaciones correspondientes, por dos veces, del ejercicio de la opción.

¿Esta parte vuelve otra vez a preguntarse, Qué condición no se ha cumplido?

Puede entender el Sr- Registrador que la condición que no se ha cumplido es la notificación en su domicilio? [sic]

Pues aquí también yerra la apreciación «subjetiva» de la Autoridad Pública.

Como ha de ver por la abundante y no cuestionada documentación presentada, en la escritura de ratificación de la Opción de Compra, otorgada el día 17 de julio de 2017, en Madrid, ante el Notario don Juan Manuel Perelló Font, con el número de protocolo 1145, en la cual en la comparecencia de la misma de forma expresa se identifican y como domicilio personal declaran que es (...) dirección donde mi representada ha remitido cuantas notificaciones han sido realizadas.

Únicamente y a raíz de la notificación de la compraventa ejercitada, y ante las manifestaciones de un vecino, se modificó el domicilio para notificaciones al (...), como se acredita en los documentos notariales indicados.

Si esto es así, otro requisito cumplido.

Tercera. Y ya para rematar los requisitos posiblemente incumplidos y que el Sr. Registrador conoce pero oculta deliberadamente partiríamos de la aplicación del artículo 568 12.3 de la Ley 5/2.006, de 10 de mayo, del Libro Quinto del Código Civil de Cataluña, tal y como se menciona en la precitada escritura de opción de compra, con independencia del ámbito territorial de competencia judicial, el documento de Opción se realizó en base a la Legislación Civil de Cataluña, tal y como se manifiesta, pero no consta ni se acredita por el Sr. Registrador que se haya incumplido alguno de dichos requisitos, por lo que nuevamente como «acreditación diabólica», no sé qué requisito se ha incumplido, pero por si acaso:

Artículo 568. 12.3 de la Ley 5/2006, por la que se aprueba el Libro Quinto del Código Civil de Cataluña, el cual en su parte necesaria dice así:

Artículo 568-12 Ejercicio.

1...

2...

3. El optante o la optante puede ejercer unilateralmente el derecho de opción inscrito siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que se haya pactado así al constituir el derecho.
- b) Que tenga la posesión del bien o pueda adquirirla instrumentalmente por medio de la formalización del ejercicio de la opción.
- c) Que el precio o contraprestación se deposite notarialmente a disposición de los propietarios y de las terceras personas que acrediten derechos inscritos o anotados después del derecho de opción en el Registro de la Propiedad si se trata de inmuebles, o bien que se garantice dicho precio o contraprestación si se había aplazado su pago.

4. Los optantes, en el plazo de duración del derecho de opción, deben notificar fehacientemente a los concedentes o propietarios el ejercicio de dicho derecho en el domicilio que conste en el título de constitución. Para cancelar las cargas y derechos inscritos con posterioridad a la inscripción del derecho de opción, debe atenderse a lo establecido por la legislación hipotecaria.

Como es de ver, el Sr. Registrador no puede alegar incumplido ninguno de estos requisitos dado que consta en la constitución del Derecho de Opción el pacto establecido para el otorgamiento del ejercicio unilateral, que la adquisición de la propiedad, dará derecho al ejercicio de las acciones para adquirir la posesión, (Desahucio por Precario) y se ha depositado el precio restante de la compraventa, y por último, se ha notificado fehacientemente, (esta parte pensaba que podía ser esta la condición incumplida, de ahí el último Acta otorgado) a los cedentes, el ejercicio unilateral.

Por consiguiente, requisitos cumplidos.

Hacemos constar el carácter Ganancial del bien, y en su caso, a notificación a cualesquiera de los titulares del mismo por carácter Ganancial.

Cuarta. Y solo quedaría por acreditar el cumplimiento de los requisitos o condiciones establecidos por la Dirección General de Registros y Notariados, (antigua), actual Dirección General de Seguridad Jurídica y fe Pública.

Esta parte entiende que se cumplen todas las condiciones establecidas por dicha Dirección General para el ejercicio unilateral de la Opción de Compra, puesto que en caso contrario, la ocultación por el Registrador de las mismas, no solo daría lugar a la absoluta nulidad de la Calificación, sino a la posible responsabilidad del firmante, y ocultante, del título de calificación.

Quinta. Y como última alegación referida al cumplimiento de las obligaciones y requisitos exigidos, el Sr. Registrador es consciente de la actitud de los cedentes de la opción, los cuales, no solo no comparecen al otorgamiento de la escritura, sino que “declarar un domicilio ficticio”, no recogen las citaciones y no entregan la posesión de la vivienda a su legítimo propietario, con independencia a la Calificación, el Sr. Registrador, por estarle vedado y no se autoridad competente, no puede cuestionar el título, ni la opción de compra, ni la compraventa ejercitada de forma que la misma es válida entre las partes.

El artículo Artículo [sic] 1256 del Código Civil, determina que “La validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes”.

Es decir, que el incumplimiento sistemático y obstructivo de los cedentes de la opción, de los pactos y condiciones de la opción de compra, no es óbice para que la misma no se pueda ejecutar, por lo que mal puede el Sr. Registrador suspender la inscripción de un título por dicho motivo.

O no es esa la condición establecida? [sic] Si la misma tiene que ver con el cumplimiento por los cedentes de la opción de una formalización concreta, asistencia a la firma, ratificación de la opción, aceptación de la compraventa, todo ello devendría nulo, tal y como establece el precitado artículo 1256.

Podría disertarse hasta la saciedad sobre la aplicación de dicho artículo, por si fuera necesario, a criterio del Registrador, la actuación de los cedentes de la opción, pero dado que esta parte está elucubrando, evitarnos a todos la pérdida de tiempo de algo absolutamente manido a nivel Jurisprudencia.

Por lo expuesto,

Solicita a esa Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que previa la admisión del presente escrito, se tenga formalizado Recurso Gubernativo contra la Calificación desfavorable de la inscripción de la escritura de Compraventa en Ejercicio Unilateral de Opción de Compra, otorgada en fecha 18 de julio de 2019, ante el Notario de Barcelona Don Jaime Calvo Francia, con el número de protocolo 3911/2019, y en su virtud se dicte Resolución expresa por la cual se proceda a Ordenar al Sr. Registrado

[sic] de la Propiedad de Escalona se proceda a la inscripción del título presentado, por no incurrir el mismo en ninguno de los defectos alegados.

Subsidiariamente, y al objeto de evitar la indefensión, se requiera al Sr. Registrador, (con reserva expresa de las acciones de responsabilidad que asisten a esta parte) para que acredite los requisitos o condiciones incumplidos de los recogidos en la escritura de Opción de Compra y que esta parte, si hubiera lugar, pueda subsanar».

IV

El registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de fecha 30 de julio de 2021. En dicho informe, expresaba dos requisitos de los pactados para el ejercicio del derecho de opción que, a su juicio, se habían incumplido.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 19 bis y 258 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 25 de octubre de 2007, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 28 de febrero y 20 de julio de 2012, 18 de noviembre de 2013, 18 de febrero de 2014, 12 de febrero de 2016, 26 de abril y 19 de junio de 2017, 21 de noviembre de 2018 y 1 de marzo y 4 de abril de 2019; y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 18 de febrero de 2021.

1. Mediante la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso, otorgada el día 18 de julio de 2019, la sociedad ahora recurrente ejerció unilateralmente un derecho de opción de compra sobre una finca urbana concedido por sus propietarios en otra escritura otorgada el día 14 de julio de 2017 (en la que se pactó la forma de ejercicio de tal derecho, en los términos que figuran transcritos en el Registro de la Propiedad y se expresan en la calificación impugnada).

A la escritura de ejercicio unilateral del derecho de opción de compra se acompañan determinadas actas notariales de notificación y requerimiento a los concedentes de la opción previos y posteriores a dicho ejercicio, también reseñadas en el título y en la calificación registral.

El registrador suspende la inscripción mediante una escueta nota de calificación en la cual se limita a expresar que “de la documentación relacionada no resulta acreditado el cumplimiento de lo dispuesto en la escritura que causó la inscripción 6.ª de la finca registral 11279 de La Torre de Esteban Hambrán, autorizada el 14 de julio de 2017”; y transcribe la cláusula de dicha escritura relativa a la forma de ejercicio de la opción.

La sociedad recurrente alega que falta motivación suficiente de la calificación, por lo que desconoce qué condiciones o requisitos considera el registrador que se han incumplido, y tal circunstancia causa indefensión de la recurrente. Y añade que se ha acreditado el cumplimiento de los requisitos o condiciones recogidos en la escritura de opción de compra, así como de los establecidos por esta Dirección General.

2. La calificación impugnada, tal como se ha formulado, no puede confirmarse.

Debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo según la cual cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, 12 de febrero de 2016, 26 de abril y 19 de junio de 2017, 21 de noviembre de 2018, 1 de marzo y 4 de abril de 2019 y 18 de febrero

de 2021, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de este Centro Directivo), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma.

En el presente caso la nota de calificación es totalmente insuficiente, pues no se expresa en ella los extremos del pacto sobre ejercicio del derecho de opción de compra que –a juicio del registrador– han quedado incumplidos, sin que en el informe pueda subsanarse esta carencia –como pretende el registrador–, pues el recurrente no ha tenido posibilidad de contradicción. Esto no obsta a que se pueda emitir una nueva nota de calificación con motivación suficiente, sin perjuicio de la eventual responsabilidad en que pudiera incurrir el registrador por contradecir la exigencia legal de que la calificación sea global, unitaria y motivada (artículos 19 bis y 258 Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 14 de octubre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.