

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22015 *Resolución de 12 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Bilbao n.º 11 a inscribir una escritura de ejercicio de opción de compra.*

En el recurso interpuesto por don E. F. R., abogado, en nombre y representación de la mercantil «Faster 2000, S.L.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Bilbao número 11, don Pablo Sánchez Lamelas, a inscribir una escritura de ejercicio de opción de compra.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 3 de febrero de 2026 por el notario de Bilbao, don Manuel López Pardiñas, con el número 311 de protocolo, otorgada por el antiguo titular registral, concedente de la opción, don A. B. R., y el optante, la entidad «Faster 2000, S.L.», el primero vendía a la segunda, en ejercicio del derecho de opción, entre otras, las participaciones del 0,50% indiviso de las fincas registrales número 1.750 y 1.751 de Barrika, quedando depositado el importe correspondiente al precio de la venta en la Notaría para ser entregado a los titulares registrales actuales a los cuales –indica el notario– «notificaré este otorgamiento y el depósito a su favor efectuado, en las siguientes direcciones (...)».

La finca registral 1.750 de Barrika figuraba inscrita a nombre de una persona en pleno dominio, según inscripción de fecha 2 de septiembre de 2024; y la finca 1.751 de Barrika figuraba inscrita a nombre de tres personas por cuotas indivisas, según inscripción de fecha 11 de enero de 2024. En ambos casos la inscripción se practicó por adjudicación en un procedimiento judicial de división de cosa común.

Una participación indivisa del 0,50% de ambas fincas se encontraba gravada con un derecho de opción constituido por el anterior titular registral a favor de un optante, por un plazo de cuatro años desde el 10 de febrero de 2022, constando en ambos casos: «El ejercicio de la opción por parte del optante se comunicará por Buro-fax, Correo Certificado, SMS (...), E-mail (...), o conducto notarial y la escritura de compraventa será otorgada en el plazo máximo de siete días naturales a contar desde la fecha de la notificación. Si la parte concedente no otorgara en ese plazo la escritura de compraventa, dicha parte apodera en este acto a la parte optante «Faster 2000, S.L.», para que pueda otorgar la citada escritura de compraventa, siempre que acredite el pago de la opción (...)».

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Bilbao número 11, con fecha 3 de marzo de 2026 se emitió una primera nota de calificación denegatoria, que no fue objeto de recurso.

Con fecha 23 de marzo de 2026, se presentó al Registro una diligencia suscrita por don Manuel López Pardiñas, notario de Bilbao, de la que resultaba que, con fecha 12 de febrero de 2026, se procedió a notificar «el presente otorgamiento» a los titulares registrales actuales, habiéndose presentado por uno de ellos un escrito de oposición a la

venta efectuada, que se incorporaba a la diligencia presentada, siendo la escritura objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don López Pardiñas, Manuel, el día 03/02/2026, bajo el asiento número 242, del tomo 2026 del Libro Diario y número de entrada 767, que corresponde al documento otorgado por el notario de Bilbao Manuel López Pardiñas, con el número 311/2026 de su protocolo, de fecha 03/02/2026, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Habiéndose presentado el día 3 de febrero de 2026 bajo el asiento 242 de 2026 la escritura autorizada ese mismo día ante el Notario de Bilbao Don Manuel López Pardiñas bajo el número 311 de su Protocolo, fue objeto de una nota por la que se denegaba la inscripción de la transmisión del 0,50% del dominio de las fincas 1750 y 1751 de Barrika, —únicas que radican en los términos de este Registro— por parte de A. B. R. a favor de Faster 2000 S.L. por título de opción de compra, así como la cancelación de las respectivas inscripciones contradictorias extendidas a favor de los actuales titulares registrales. Vigente el asiento de presentación del citado documento se acompaña ahora con fecha 18 de marzo de 2026 una diligencia extendida ese mismo día por el mismo Notario, Don Manuel López Pardiñas, debiendo proceder a extenderse una nueva nota de calificación que incluya también el examen de los nuevos documentos presentados. Así pues, examinados los documentos presentados, este Registrador deniega la inscripción de la transmisión del 0,50% del dominio de las fincas 1750 y 1751 de Barrika, —únicas que radican en los términos de este Registro— por parte de Alejandro Bilbao Rodrigo a favor de Faster 2000 S.L. por título de opción de compra, así como la cancelación de las respectivas inscripciones contradictorias extendidas a favor de los actuales titulares registrales por concurrir los siguientes hechos, defectos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Primero: La finca registral 1750 de Barrika figura inscrita a nombre de una persona en pleno dominio según inscripción de fecha 2 de septiembre de 2024 y la finca 1751 de Barrika figura inscrita a nombre de tres personas por cuotas indivisas, según inscripción de fecha 11 de enero de 2024. En ambos casos la inscripción se practicó por adjudicación en un procedimiento judicial de división de cosa común.

Una participación indivisa del 0,50% indiviso de ambas fincas se encuentra gravada con un derecho de opción constituido por el anterior titular registral a favor de un optante, por un plazo de cuatro años desde el 10 de febrero de 2022, constando en ambos casos que “El ejercicio de la opción por parte del optante se comunicará por Burofax, correo certificado, SMS, email o conducto notarial y la escritura de compraventa será otorgada en el plazo máximo de siete días naturales a contar desde la fecha de la notificación. Si la parte concedente no otorgara en ese plazo la escritura de compraventa, dicha parte apodera en este acto a la parte optante para que pueda otorgar la citada escritura de compraventa, siempre que acredite el pago de la opción...”

Segundo: El día 3 de febrero de 2026 fue presentada en este Registro, por vía telemática, escritura autorizada ese mismo día por el Notario de Bilbao Don Manuel López Pardiñas bajo el número 311 de su protocolo, habiéndose acreditado la presentación del documento al pago del impuesto el 23 de febrero de 2026. En dicha escritura comparecen el antiguo titular registral, concedente de la opción, y el optante, y el primero vende al segundo, en ejercicio del derecho de opción, entre otras, las participaciones del 0,50% indiviso de las fincas referidas, quedando depositado el importe correspondiente al precio de la venta en la notaría para ser entregado a los

titulares registrales actuales a los cuales, dice el Notario, “notificaré este otorgamiento y el depósito a su favor efectuado, en las siguientes direcciones...”.

Se solicita la inscripción de la transmisión del 0,50% indiviso de las fincas referidas a favor del optante, así como la cancelación de las inscripciones extendidas con posterioridad a la inscripción del derecho de opción a favor de terceros.

Tercero: Con fecha 23 de marzo de 2026 se presenta una diligencia suscrita por el Notario de Bilbao Don Manuel López Pardiñas de la que resulta que con fecha 12 de febrero de 2026 se procedió a notificar “el presente otorgamiento” a los titulares registrales actuales, habiéndose presentado por uno de ellos un escrito de oposición a la venta efectuada, que se incorpora, asimismo a la diligencia presentada.

Defectos:

Primero: Concorre el defecto de resultar de los documentos presentados que las notificaciones a los actuales titulares registrales se han efectuado después, y no antes, del otorgamiento de la escritura de venta y cuando el derecho de opción ya estaba caducado.

Segundo: Concorre el defecto insubsanable de no ser inscribible una escritura de venta otorgada por quien ya no es titular dominical de la participación indivisa cuya inscripción se pretende por impedirlo el principio de tracto sucesivo.

Fundamentos de Derecho:

Primero: Conforme a los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, la calificación registral se extiende, entre otros extremos, a la validez formal y la aptitud del título presentado para producir los efectos traslativos pretendidos, así como a la congruencia de dicho título con el contenido del Registro, debiendo verificarse, en particular, el principio de tracto sucesivo (art. 20 LH).

Segundo: De acuerdo con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, para inscribir títulos por lo que se transmita algún derecho es indispensable que dicho derecho conste previamente inscrito a nombre de la persona que otorgue o a cuyo nombre se otorgue el acto o contrato que pretende inscribirse. En el caso presente:

– La titularidad dominical de las participaciones indivisas que se transmiten figuran inscritas a favor de personas distintas de aquella que comparece en la escritura como vendedor y otorga el acto cuya inscripción se pretende. El acto traslativo pretendido no emana del titular registral y quebranta el principio de tracto sucesivo, así como los principios de legitimación registral y salvaguardia judicial de los asientos (arts. 1, 20, 38 y 40 LH), que impiden practicar asiento alguno que altere la titularidad inscrita en perjuicio del actual titular registral sin su intervención o sin resolución judicial firme dictada en procedimiento entablado contra él.

La doctrina reiterada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (entre otras, Resoluciones de 19 de abril de 2018, 21 de julio de 2021, 11 de abril de 2022 y 15 de enero de 2024) ha puesto de relieve que no puede inscribirse un negocio traslativo otorgado por quien ya no es titular registral, debiendo exigirse, en tales casos, el consentimiento del actual titular o el oportuno título judicial.

– Es cierto que el dominio de los actuales titulares registrales está afectado por un derecho de opción que constaba previamente inscrito en el Registro y que, a la fecha de la presentación en el Registro de la escritura ahora calificada, aún estaba vigente. Ahora bien, esta afección o afectación no permite desconocer los principios fundamentales del sistema registral, como es el de tracto sucesivo (artículo 20 LH), que, enlaza, además, con principios civiles básicos (*nemo dat quod nom habet*), y con el principio de legitimación registral del artículo 38 LH y el principio de salvaguarda judicial de los asientos registrales (artículo 1.3 LH, 40 y 82 LH).

– Así pues, lo que debería de haber hecho el optante era notificar a los titulares registrales actuales de las fincas respectivas en alguna de las formas previstas en la correspondiente inscripción registral de su derecho, manifestándoles su intención de

ejercitar el derecho de opción y concediéndoles el plazo previsto en esa inscripción (7 días naturales) para otorgar la correspondiente escritura de venta, de manera que, transcurrido, en su caso, dicho plazo sin que los actuales titulares registrales se hubieran avenido al otorgamiento de la escritura de venta, el optante habría podido otorgarla unilateralmente, siempre con las condiciones y requisitos previstos en la citada inscripción del derecho de opción de compra. Y siempre dentro del plazo previsto para el ejercicio de la opción.

– De la diligencia que ahora se presenta resulta que la notificación que se hizo a los titulares registrales actuales no fue, como se prevé en el derecho inscrito en el Registro, de la intención de ejercitar el derecho de opción de compra por parte del optante, sino de una escritura de venta ya otorgada en ejercicio de ese derecho. Y, además, que esas notificaciones se hicieron el 12 de febrero de 2026, (habiéndose recibido por los titulares registrales el día 17 de febrero), siendo así que el derecho de opción había caducado ya el día 10 de febrero de 2026.

Por lo demás, el defecto de la falta de tracto debe de calificarse en este caso de insubsanable, ya que su posible subsanación solo puede hacerse mediante un nuevo otorgamiento sustancial que impide mantener para el nuevo negocio jurídico que se derivaría de la escritura que, en su caso, debiera otorgarse, la vigencia del asiento de presentación que corresponde al documento ahora calificado, el cual recoge necesariamente un negocio jurídico distinto.

Ni siquiera la ratificación de los actuales titulares registrales o la acreditación de que han sido debidamente notificados del ejercicio de la opción dentro del plazo y en la forma pactada podría bastar para la inscripción, ya que esa previa notificación o la ratificación de los titulares registrales actuales a la venta efectuada por el anterior no convierte el presente documento en un título formal idóneo para su inscripción. Para que se produzca ese efecto es necesario:

- Bien que se otorgue una escritura de venta entre los titulares registrales y el optante, o bien
- Que, previas las correspondientes notificaciones a los titulares registrales actuales –o, admitiendo, en su caso, las que ya se hubieran efectuado– se otorgue una escritura de ejercicio unilateral de la opción por parte del titular registral de este derecho.

Y, en ambos casos, dicho nuevo otorgamiento constituirá un nuevo título inscribible que requerirá nuevo asiento de presentación y su propia prioridad (arts. 3 y 17 LH), sin que pueda considerarse mera subsanación del presente documento ahora calificado.

Conviene advertir que, al haberse calificado el defecto como insubsanable, si transcurrido el plazo de vigencia del asiento de presentación, no se interpone recurso contra esta nota, o, interpuesto, recae resolución firme confirmatoria de la misma, el derecho de opción de compra habrá agotado su plazo de ejercicio pactado, sin que pueda ya intentarse de nuevo su ejercicio mediante la presentación de otro título con apoyo en la misma opción. En este caso, además, podrá procederse a su cancelación registral por los procedimientos previstos en la Ley Hipotecaria y su Reglamento.

Y por considerarlo un defecto insubsanable se procede a la denegación de los asientos solicitados del documento mencionado.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Pablo Sánchez Lamelas registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Bilbao n.º 11 a día uno de abril del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, don E. F. R., abogado, en nombre y representación de la mercantil «Faster 2000, S.L.», interpuso recurso el día 28 de abril de 2026 mediante escrito del siguiente tenor:

«En virtud del presente escrito interpongo recurso contra la calificación de fecha uno de abril de dos mil veintiséis del Sr. Registrador de la Propiedad, n 11 de los de Bilbao, en base a los siguientes:

Hechos:

I). Por escritura autorizada el cuatro de febrero de dos mil veintidós ante el Notario de Bilbao, D. Pedro Lecuona Ortuzar, n.º 156 de Protocolo, D. A. B. R. constituyó en favor, de mi representada, la mercantil Faster 2000 S.L., un derecho de opción de compra, sobre una participación del 0,5 por ciento de las fincas registrales 1.750 y 1.751, de Barrika, derecho que se inscribió en el Registro de la Propiedad n.º 11 de los de Bilbao. El derecho se constituyó por plazo de cuatro años a contar desde el 10 de febrero de 2022.

II. Con fecha 3 de febrero de 2026, el concedente de la opción D. A. B. R., en cumplimiento del derecho de opción pactado e inscrito (y por tanto, por el principio básico del derecho registral oponible a terceros, como recientemente ha recordado la STS 1.497/2025 de 27 de octubre de 2025, de la Sección Primera de la Sala de lo Civil, recurso 4314/2020, de la que luego se hará mérito), otorgó escritura de compraventa de la expresada participación, de su propiedad al tiempo de constituirse la opción, —en otro caso no se hubiera inscrito— ante el Notario de Bilbao, D. Manuel López Pardiñas, n.º 311 de su protocolo, que causó asiento de presentación, el mismo día de su otorgamiento.

Conviene subrayar que la opción de compra se ejercita dentro del plazo contractual pactado, y causa asiento registral, así mismo antes de la fecha fijada para su ejercicio.

III). Dicha escritura fue calificada negativamente, por el Sr. Registrador de la Propiedad, por dos defectos, que resumidos pueden expresarse como: 1) no acreditarse la consignación en favor de los actuales titulares de las fincas del precio de la opción); 2) no ser ya D. A. B. R. titular de la participación objeto de venta conforme a lo pactado y en cumplimiento de la opción de compra.

IV). Dado que el propio Reglamento Notarial preceptúa la presentación registral de los títulos por parte del notario el mismo día de su otorgamiento, como así ocurrió por parte del Notario autorizante, no podía resultar de dicho título la consignación notarial del importe del precio fijado para el ejercicio de la opción, depósito preceptivo precisamente por haber pasado la finca a titularidad de terceros.

V). Efectuada la consignación del precio por mi representada ante el Notario autorizante, procedió este a la notificación pertinente a los titulares registrales, constando su recepción por los mismos, y resultando del título notarial que sólo uno de dichos titulares formuló oposición.

VI). Presentada por el Notario en el Registro de la Propiedad la correspondiente diligencia acreditativa de la consignación y notificación a los titulares registrales, el Sr. Registrador mediante la calificación de uno de abril de dos mil veintiséis, denegó la inscripción en los términos de la calificación (...) siendo el título calificado (...) y la escritura en la que constituyó el derecho de opción (...)

Frente a dicha calificación se interpone recurso ante esa Dirección General de conformidad con los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, en base a los siguientes:

Fundamentos de Derecho:

Primero. Oponibilidad frente a terceros del derecho de opción.

Con independencia de la configuración teórica que, como figura no tipificada contractualmente, se quiera sostener respecto del derecho de opción de compra, es claro que dicho pacto, es susceptible de inscripción, como ocurre en este caso, y por tanto, sus efectos oponibles a terceros. (así artículo 14 del Reglamento Hipotecario).

Resulta hasta cierto punto paradójico que sea la calificación registral la que cuestiona el principio y efecto básico de la inscripción, que es la legitimación que la misma confiere al titular registral, y su oponibilidad a terceros, que no puede acogerse al desconocimiento o buena fe de su adquisición ulterior.

Como señala la citada Sentencia del T.S. 1.497/2025 de 27 de octubre de 2025, de la Sección Primera de la Sala de lo Civil, recurso 4314/2020:

“(…) cualquier reclamación que el deudor, el tercer poseedor y cualquier interesado puedan formular y que no se halle comprendida en los artículos anteriores, incluso las que versen sobre nulidad del título o sobre el vencimiento, certeza, extinción o cuantía de la deuda, se ventilarán en el juicio que corresponda, sin producir nunca el efecto de suspender ni entorpecer el 'procedimiento que se establece en el presente capítulo. 'Lleva, por consiguiente, razón el tribunal provincial cuando atribuye a la demandante la condición de titular registral en virtud de un asiento vigente y sin contradicción, que le legitima activamente para promover este procedimiento.' En efecto, los asientos constituyen un título de legitimación; o dicho de otra manera, un signo suficiente de habilitación del sujeto que figure como titular de los derechos reales inscritos en la forma que manifiesta el Registro.' El art. 38 LH establece la presunción de exactitud de los derechos reales inscritos, de manera tal que si éstos aparecen tabularmente a nombre de una persona física o jurídica determinada, se presume que le pertenecen y, por consiguiente, que se halla legitimada para hacerlos valer con la finalidad de adecuar la realidad registral con respecto a la existente a extramuros del Registro, y no convertir a dicha oficina pública en un mera proclamadora de titularidades formales carentes de eficacia defensiva alguna.”

Es decir si el titular registral posterior afectado por el ejercicio del derecho de opción de compra, puede acudir, como así ha ocurrido, a la vía judicial ordinaria, pero en tanto una Sentencia judicial firme no anule un asiento, el derecho inscrito prevalece, y debe ser respetado, en primer lugar y antes que nadie por el Registrador de la Propiedad, frente al cual obvio es decirlo, también los asientos del Registro a su cargo están bajo la salvaguardia de los Tribunales.

No cabe así alegar que el ejercicio de la opción no es inscribible por figurar inscrita a nombre de un tercero. Este tercero adquirió sujeto a los efectos de las inscripciones precedentes, como es la opción de compra, como hubiera estado sujeto a las consecuencias de la ejecución hipotecaria o de un embargo.

La alegación de la infracción del tracto sucesivo registral no debiera, so pena de negar la eficacia a la inscripción registral, ser óbice al ejercicio del derecho de opción.

E igualmente cabe invocar la Resolución de 27 de septiembre de 2014 (BOE de 27 de octubre) cuando señala.

“3. Respecto del segundo defecto, se trata de resolver, una vez más, el problema de la cancelación de las cargas inscritas con posterioridad a la constancia registral de un derecho de opción de compra, conciliando los derechos adquiridos tanto por el optante que tiene inscrito su derecho con transcendencia real y por lo tanto la facultad de adquirir el inmueble en los términos pactados en la escritura, como por el titular de cargas

posteriores que tiene a su vez anotado o inscrito su derecho con la expectativa de que el mismo quede consolidado si la opción no se ejecuta o de que si se ejecuta pueda realizar su derecho sobre el importe que por el pago de la compraventa sustituye a la finca. 4. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo. (ver por todas Resolución de 18 de mayo de 2011 y demás citadas en los 'Vistos') que una vez ejercitado un derecho de opción puede solicitarse la cancelación de las cargas que hubiesen sido inscritas con posterioridad al reflejo registral del mismo –en este caso existe una hipoteca–, pues no otra cosa significa la transcendencia real de la opción. En definitiva, cuando este derecho de adquisición preferente se ejercita debidamente y su titular se convierte en propietario de la finca objeto del mismo, lo que procede, es la cancelación de los derechos que se resuelven tal como exige el artículo 79.2 de la Ley Hipotecaria, de modo que la cancelación de las hipotecas es sólo una inevitable consecuencia de la extinción del derecho hipotecado. Ahora bien, para ello es necesario, como regla general, el depósito del precio pagado a disposición de los titulares de las cargas posteriores (cfr. artículo 175.6 Reglamento Hipotecario). En efecto, aun cuando ni la Ley Hipotecaria ni su Reglamento regulan la cancelación de los derechos reales, cargas y gravámenes extinguidos como consecuencia de la consumación del derecho de opción, esta cuestión ha de ser resuelta teniendo en cuenta los principios generales, y en especial los hipotecarios, que informan nuestro ordenamiento jurídico, como ya se puso de manifiesto en la Resolución de 7 de diciembre de 1978. En el mismo sentido, al afectar el ejercicio del derecho de opción de forma tan directa a los titulares de derechos posteriores inscritos en la medida en que deben sufrir la cancelación del asiento sin su concurso, se requiere –como indicó la mencionada Resolución– que puedan al menos contar con el depósito a su disposición del precio del inmueble para la satisfacción de sus respectivos créditos o derechos, máxime cuando todas las actuaciones de los interesados tienen lugar privadamente y al margen de todo procedimiento judicial y con la falta de garantías que ello podría implicar para los terceros afectados. 5. Es también doctrina reiterada que el principio de consignación íntegra del precio establecido por diversas Resoluciones –entre ellas la de 11 de junio de 2002–, debe impedir pactos que dejen la consignación y su importe al arbitrio del optante, pero no puede llevarse al extremo, pues implicaría, so pretexto de proteger a los titulares de los derechos posteriores a la opción, perjudicar al propio titular de la opción, que goza de preferencia registral frente a ellos. Así pues, es necesario analizar los eventuales pactos establecidos sobre este particular en cada caso concreto. Y así puede efectuarse la deducción del importe de la prima de la opción, es decir, de aquella cantidad que se ha abonado al concederla, o del importe de cargas anteriores a la propia opción que sean asumidas o satisfechas por el optante, igualmente no procede exigir tal consignación cuando el optante retiene la totalidad del precio pactado para hacer frente al pago del préstamo garantizado con la hipoteca que grava la finca y que es de rango preferente al derecho de opción ejercitado o cuando se haya pactado el pago por compensación siempre que no encubra una opción en garantía. Pero en todos estos casos es fundamental que todas estas circunstancias consten pactadas en la escritura de opción y que consten debidamente inscritas. El contrato de compraventa debe estar perfectamente configurado de forma que el concedente queda vinculado al contenido de éste durante el plazo de duración de la opción y el optante puede, en ese mismo plazo, hacer uso de su derecho cumpliendo las obligaciones establecidas, de manera que no es necesario un desarrollo ulterior de la compraventa, bastando con que el optante manifieste su voluntad de ejecutar la opción y entregue el precio pactado para que la misma se perfeccione. Entre tanto la opción no se extinga, por su ejercicio o su falta de ejercicio, el concedente continúa siendo el titular registral de la finca y no se produce un cierre registral de forma que pueden acceder derechos y cargas posteriores cuyos titulares tendrán conocimiento del derecho que grava el inmueble y por tanto del eventual cambio de titularidad y la consiguiente purga y cancelación de sus asientos, ahora bien la transcendencia 'erga omnes' que adquiere el derecho de opción a resultas de su inscripción implica que deben tenerse en cuenta los términos y cláusulas de la compraventa que tuvieron acceso al Registro, cuyo

cumplimiento exacto hará que la opción se haya ejecutado debidamente y determinará la cancelación de asientos posteriores sin necesidad de otorgamiento de título cancelatorio específico, y la necesidad o no de íntegra consignación.”

Segundo. Inexistencia de defectos en el ejercicio del derecho de opción.

a) Como consecuencia del enfoque del principio de tracto registral, el Registrador exige que el derecho de opción se ejercite no frente al concedente sino frente al actual titular registral.

Tal exigencia carece de base leal o reglamentaria alguna, en el contrato de opción las partes son el concedente y el adquirente del derecho de opción, no éste último y un posterior titular registral, cuya afectación por el ejercicio del derecho de opción deriva, según tiene afirmado reiteradamente la DGSJFP, del propio artículo 79.2 de la Ley Hipotecaria.

Tan es así que en el propio contrato de constitución se prevé el ejercicio unilateral por el optante, algo generalmente admitido, y que de ordinario no tiene otro requisito que el depósito del precio de la opción, requisito aquí cumplido.

El contrato de opción general así para el concedente la obligación de, ejercitada la opción, otorgar la escritura que, en palabras del TS como ahora veremos “pone en vigor” la transmisión, sin perjuicio de que, como ocurre en este caso, el titular de la opción hubiera podido ejercitarla unilateralmente, pero esa facultad ni altera ni obstaculiza el normal cumplimiento por el concedente.

Esta vinculación inter partes en el contrato de opción es puesta de manifiesto por el Tribunal Supremo en la Sentencia 620/2012 de 10 de octubre, Sala de lo Civil Sección Primera cuando dice:

“Tercero. 1. El recurso de casación que ha formulado la parte demandada en instancia, Hotel Sotogrande, S.A., contiene tres motivos, aunque es solamente el primero el que plantea el fondo de todo el proceso, empezando por la naturaleza jurídica de la relación que ha unido a las partes litigantes. La opción de compra, tal como la define la sentencia de esta Sala 17 de marzo de 2009, ‘es el más típico precontrato unilateral que permite al optante decidir, dentro del plazo previsto, la puesta en vigor del contrato de compraventa (sentencias de 11 de abril de 2000 y 5 de junio de 2003): es un derecho personal, cuya inscripción en el Registro de la Propiedad le da trascendencia real en el sentido de que afecta a terceros, a efectos de que su ejercicio y la consumación e inscripción de la compraventa da lugar a la adquisición de la propiedad, derecho real pleno’. Asimismo, la sentencia de 7 de mayo 2010 destaca que ‘cuando se ejercita la opción –perfección– se celebra más tarde la compraventa –consumación– y es en este momento cuando se paga el precio y se transmite la cosa’. Y la sentencia de 23 de abril de 2010, deja claro el concepto y el efecto del precontrato de opción en estos términos: ‘El precontrato de opción es aquel por el que una de las partes atribuye a la optante el derecho de decidir la puesta en vigor de un contrato (normalmente, como en el presente caso, de compraventa) en un concreto plazo. En este sentido, sentencias de 21 de noviembre de 2000 («implica la concesión por una parte a la otra de la facultad exclusiva de decidir la celebración o no del contrato principal de compraventa», dice literalmente), 5 de junio de 2003, 26 de marzo de 2009. Por tanto, el efecto de produce es que si el optante ejercita su derecho, pone en vigor el precontrato y la otra parte, la concedente, tiene el deber jurídico de celebrarlo efectivamente. Y el optante, desde el momento en que declara su voluntad de ejercicio de la opción, puede exigir dicha celebración, que se hará de mutuo acuerdo o por resolución judicial, tras el procedente proceso’. Así, en el presente caso, el demandante en la instancia (demandado reconvenido) y parte recurrida en casación, don Pedro Miguel, ejercitó la opción de compra, que fue aceptada por el concedente de la misma, Hotel Sotogrande, S.A. En este momento, quedó perfeccionada la compraventa. En el precontrato se concretó la compraventa proyectada y las partes tienen la obligación y el derecho de exigir su puesta en vigor y al cumplirse lo pactado, se da la consumación de la compraventa, lo que implica la vigencia de la

misma. Por tanto, al no otorgarse la escritura de compraventa, es el optante el que ha tenido que acudir a la tutela judicial efectiva interesando que judicialmente se ordene la consumación de la compraventa, con la entrega de la cosa y el pago del precio, en escritura pública, para, así, acceder al Registro de la Propiedad. Y así se ha decretado en el fallo de la sentencia que ahora se recurre. Los demás incidentes, cuestiones, discusiones y problemas que en la realidad se han dado, no empecen que la esencia de la cuestión se mantenga. que no es otro que el válido ejercicio del derecho de opción de compra por el optante. La pretensión de que se aplique el artículo 1124 del Código civil complementado en caso de venta de inmueble por el 1504 del mismo cuerpo legal – artículos que se han denunciado como infringidos en este primer motivo de casación– no tiene sentido, ya que la compraventa no llegó a la fase de consumación, cumplimiento que ha sido precisamente la pretensión del optante. El que éste se negara a consumir la compraventa cuando estaba pendiente un proceso sobre la validez del precontrato de opción, es evidente y no puede tener consecuencias desfavorables para él; terminado el proceso –por desistimiento del recurso de casación por el demandante, Hotel Sotogrande, S.A. que había visto fracasar su demanda en la instancia se ordena la consumación de la compraventa, puesta en vigor del precontrato en la sentencia que ahora se recurre y en la que no se advierte infracción alguna de los mencionados artículos sobre resolución de contrato, contrato que no se había llegado a celebrar todavía.”

Por tanto, y en tanto, si conforme al Tribunal Supremo, conforme a las citadas Sentencias, el ejercicio de la opción de compra supone la puesta en vigor del contrato, es claro que la fecha de efectos ha de ser la de la concesión de la opción, siendo la eficacia real derivada de la inscripción, la que provoca efectos respecto de los terceros.

b). De la calificación registral parece deducirse que el previo requerimiento al concedente es un requisito cuyo incumplimiento priva de eficacia al derecho de opción.

Tal requerimiento no es preciso cuando el constituyente de la opción consiente en otorgar la escritura pública de venta, lo que en definitiva no es sino el cumplimiento voluntario de las obligaciones dimanantes del contrato, y nada tiene por tanto de irregular. El requerimiento se dirige precisamente a poner en conocimiento del concedente la voluntad del optante de ejecutar la adquisición, y a compeler al mismo a otorgar la escritura, permitiendo en otro caso al optante el, otorgamiento unilateral, pero en modo alguno puede constituir un requisito que impida el cumplimiento voluntario de sus obligaciones contractuales por el concedente de la opción, cumplimiento voluntario debiera constituir y de hecho constituye la regla general.

c). Igualmente opone la calificación registral, como consecuencia de su erróneo planteamiento de que la opción ha de ejercitarse frente al posterior adquirente y actual titular registral de la finca, que el ejercicio es extemporáneo, pues los titulares registrales sólo tuvieron conocimiento del ejercicio de la opción con posterioridad a su ejercicio.

Desde el momento en que la opción de compra puede en este caso ejercitarse válidamente hasta en el último día del plazo, es evidente que los titulares de derechos posteriores, pueden tener noticia de su ejercicio fuera del plazo fijado para el mismo, como aquí ha ocurrido, notificación que se efectúa mediante remisión por correo tan sólo seis días hábiles posteriores a la firma del documento, y con plena efectiva, cumpliendo así el criterio fijado por la Dirección General al respecto en su Resolución de 14 de mayo de 2019, cuando señala “A efectos de notificación, se debe considerar suficiente el acta notarial acreditativa del envío por correo certificado con acuse de recibo del documento, siempre que la remisión se haya efectuado al domicilio designado por las partes, según el Registro, y resulta del acuse de recibo ha sido debidamente entregado en dicho domicilio”.

Tal cita se efectúa “ad maiorem” pues lógicamente la notificación a la que se refiere la Dirección General, es la que deba hacerse al concedente de la opción.

Por cuanto antecede se solicita se tenga por presentado este escrito, e interpuesto recurso contra la calificación registral, y se dicte resolución revocando la calificación impugnada y ordenando la inscripción del título».

IV

Dado traslado del escrito de recurso interpuesto a don Manuel López Pardiñas, notario de Bilbao como autorizante del título calificado, realizó estas alegaciones:

«En el día de hoy he recibido por correo corporativo copia del recurso interpuesto por la mercantil Faster 200 [sic] S.L. contra la nota de calificación de V.S. de uno de abril del presente año 2026, relativa a la escritura de ejercicio de opción de compra por mi autorizada el 3 de febrero del presente año, número 311 de mi protocolo, (número de entrada 2707/2026), del que V.S. ha tenido a bien darme traslado conforme a lo previsto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, para la emisión por mi parte de informe.

En cumplimiento de dicho traslado, remito a V.S. mi informe en los siguientes términos:

Primero. Entiendo que el citado recurso debe ser estimado, dicho pleno respeto hacia el criterio del Sr. Registrador, y sin otro ánimo que el de coadyuvar a su resolución por la Dirección General, con su superior criterio.

Y ello en base a los fundamentos de derecho que a continuación se enuncian.

Segundo. Por respeto al principio de eficacia y oponibilidad de los asientos registrales.

El artículo 38 de la Ley Hipotecaria señala en efecto que:

Artículo 38. “A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos.”.

En consecuencia, inscrito el derecho de opción de compra, ha de darse por sentado que el mismo existe y pertenece a su titular quien podrá así ejercitarlo frente a terceros, también a juicio de este Notario, contra terceros posteriores adquirentes, como es el caso. No cabe aquí, creo el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, por cuanto el sub-adquirente, no puede adquirir si no el derecho en los términos en que está inscrito (conforme al brocardo “nemo dat quod non habet), y por tanto, en este caso el posterior adquirente recibe su derecho sujeto a la posibilidad de ejercicio del derecho de opción de compra.

Tercero. Por respeto al principio contractual del “res inter alios acta”.

Este principio que arranca del propio Derecho Romano (Digesto 12.2.10), aparece hoy reflejado en el art 1.257 del Código Civil.

Así, el contrato de opción se celebra entre concedente y optante, y a ellos obliga. Al tercero le afecta por mor del art. 38 de la Ley Hipotecaria, pero sin que ello lo convierta en parte del contrato, ni por tanto, venga obligado el titular del derecho de opción a ejercitar frente a él, el derecho dimanante del contrato, a exigir el otorgamiento de la escritura de venta.

Aun cuando conforme a los términos del contrato y del asiento registral, el optante puede otorgar por sí la escritura, carece de lógica, dicho sea con el mayor respecto reitero para con el criterio del Sr. Registrador, obligarle a dirigirse al titular registral que adquirió sujeto a su derecho de opción, ni tampoco parece lógico que ello resulte perjudicado por el hecho de que sea el concedente, quien, en cumplimiento del contrato por él suscrito, otorgue la escritura de compraventa.

Cuarto. Cuanto antecede no deja indefenso al titular registral actual. El importe de la venta está depositado ante el suscrito notario y a su disposición, tal y como oportunamente se notificó, con la debida diligencia.

Igualmente, la práctica de la inscripción no privará al titular registral de ejercitar cuantas acciones de impugnación u otro tipo, le asistan, en la vía judicial correspondiente, atacando si procede la inscripción del derecho de opción, que entre tanto, ha de desplegar sus efectos».

V

El registrador de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 17, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; 14 y 175.6.^a del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 9 de junio de 1990, 1 de diciembre de 1992, 10 de septiembre de 1998, 21 de mayo de 2001, 5 de noviembre de 2003 y 10 de octubre de 2012; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de diciembre de 1978, 19 de julio de 1991, 6 de mayo y 8 de junio de 1998, 12 de abril de 1999, 20 de mayo y 23 de julio de 2005, 30 de enero de 2006, 4 y 6 de marzo de 2014, 26 de enero de 2015, 14 de julio de 2016, 12 de enero de 2017, 26 de diciembre de 2018, 14 de mayo de 2019 y 28 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de octubre de 2020, 15 de marzo y 21 de julio de 2021, 11 de abril y 13 de julio de 2022, 18 de septiembre y 12 y 14 de diciembre de 2023, 9 y 23 de enero, 11 y 28 de junio, 22, 30 (4.^a) y 31 de julio (2.^a), 1 y 2 de octubre y 13 de noviembre de 2024, 10 y 16 de enero y 5 de marzo de 2025 y 27 de abril de 2026.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

Mediante escritura autorizada el día 3 de febrero de 2026, protocolo 311, por el notario de Bilbao, don Manuel López Pardiñas, otorgada por el antiguo titular registral, concedente de la opción, don A. B. R., y el optante, «Faster 2000, S.L.», el primero vendía a la segunda, en ejercicio del derecho de opción, entre otras, las participaciones del 0,50% indiviso de las registrales 1.750 y 1.571 de Barrika, quedando depositado el importe correspondiente al precio de la venta en la notaría para ser entregado a los titulares registrales actuales a los cuales –indica el notario– «notificaré este otorgamiento y el depósito a su favor efectuado, en las siguientes direcciones (...)».

La finca registral 1.750 de Barrika figura inscrita a nombre de una persona en pleno dominio, según inscripción de fecha 2 de septiembre de 2024, y la finca 1.751 de Barrika figura inscrita a nombre de tres personas por cuotas indivisas, según inscripción de fecha 11 de enero de 2024. En ambos casos la inscripción se practicó por adjudicación en un procedimiento judicial de división de cosa común.

Una participación indivisa del 0,50% de ambas fincas se encuentra gravada con un derecho de opción constituido por el anterior titular registral a favor de un optante, por un plazo de cuatro años desde el 10 de febrero de 2022, constando en ambos casos: «El ejercicio de la opción por parte del optante se comunicará por Buro-fax, Correo Certificado, SMS (...), E-mail (...), o conducto notarial y la escritura de compraventa será otorgada en el plazo máximo de siete días naturales a contar desde la fecha de la notificación. Si la parte concedente no otorgara en ese plazo la escritura de compraventa, dicha parte apodera en este acto a la parte optante «Faster 2000, S.L.», para que pueda otorgar la citada escritura de compraventa, siempre que acredite el pago de la opción (...)».

Consta en la citada escritura: «Dicha suma se hace efectiva por la mercantil compradora en cuanto al importe de setecientos euros (700), mediante ingreso en la cuenta de consignaciones de mi notaría, en el Banco (...), según resulta del justificante que se une a esta escritura. Dicho importe, correspondiente a las fincas radicantes en Barrika, Registro Bilbao 11, queda depositado en la expresada cuenta, para su entrega a los titulares registrales.

El importe restante de mil euros (1.000 e), se abona en este acto a don A. B. R., concedente de la opción, mediante pagare emitidos por el adquirente, del que deduzco copia que uno a esta matriz, otorgando el Sr. B. R. plena y formal carta de pago, salvo buen fin.

El restante importe de setecientos euros (700 E) quedan depositados en mi notaría para ser entregados a los titulares registrales, a los cuales notificaré este otorgamiento y el depósito a su favor efectuado, en las siguientes direcciones:

Para don M. S. T. y doña M. V. A., y la sociedad Mikel Santas Torres Obras y Proyectos S.L. en (...)

Para don S. L. B., en la sede social de Construcciones Santiago Lopez Arrola S.A. en (...)

Mediante remisión de cédula de notificación por correo certificado con acuse de recibo.

Tercera. Solicitud de inscripción y cancelación de inscripciones posteriores.

El adquirente solicita la inscripción del presente documento, en especial, en cuanto a la participación objeto de la opción correspondiente a las fincas registrales radicantes en Barrika, Registro 11 de Bilbao, que constan inscritas a nombre de terceros, con posterioridad a la constitución e inscripción registral del derecho de opción (...).

Con fecha 3 de marzo de 2026 se emitió una primera nota de calificación denegatoria, que no fue objeto de recurso, y el día 23 de marzo de 2026 se presenta al Registro una diligencia suscrita por el notario autorizante de la que resulta que, con fecha 12 de febrero de 2026, se procedió a notificar «el presente otorgamiento» a los titulares registrales actuales, habiéndose presentado por uno de ellos un escrito de oposición a la venta efectuada, que se incorpora a la diligencia presentada.

Se deniega la inscripción (calificación emitida el día 1 de abril de 21026) en base a los siguientes defectos: «Primero: Concorre el defecto de resultar de los documentos presentados que las notificaciones a los actuales titulares registrales se han efectuado después, y no antes, del otorgamiento de la escritura de venta y cuando el derecho de opción ya estaba caducado.

Segundo: Concorre el defecto insubsanable de no ser inscribible una escritura de venta otorgada por quien ya no es titular dominical de la participación indivisa cuya inscripción se pretende por impedirlo el principio de tracto sucesivo».

Se recurre la calificación alegándose por el recurrente: «(...) Inexistencia de defectos en el ejercicio del derecho de opción.

a) Como consecuencia del enfoque del principio de tracto registral, el Registrador exige que el derecho de opción se ejercite no frente al concedente sino frente al actual titular registral.

Tal exigencia carece de base leal o reglamentaria alguna, en el contrato de opción las partes son el concedente y el adquirente del derecho de opción, no éste último y un posterior titular registral, cuya afectación por el ejercicio del derecho de opción deriva, según tiene afirmado reiteradamente la DGSJFP, del propio artículo 79.2 de la Ley Hipotecaria.

Tan es así que en el propio contrato de constitución se prevé el ejercicio unilateral por el optante, algo generalmente admitido, y que de ordinario no tiene otro requisito que el depósito del precio de la opción, requisito aquí cumplido.

El contrato de opción general así para el concedente la obligación de, ejercitada la opción, otorgar la escritura que, en palabras del TS como ahora veremos “pone en vigor” la transmisión, sin perjuicio de que, como ocurre en este caso, el titular de la opción hubiera podido ejercitarla unilateralmente, pero esa facultad ni altera ni obstaculiza el normal cumplimiento por el concedente.

Esta vinculación inter partes en el contrato de opción es puesta de manifiesto por el Tribunal Supremo en la Sentencia 620/2012 de 10 de octubre, Sala de lo Civil Sección Primera (...)

Por tanto, y en tanto, si conforme al Tribunal Supremo, conforme a las citadas Sentencias, el ejercicio de la opción de compra supone la puesta en vigor del contrato, es claro que la fecha de efectos ha de ser la de la concesión de la opción, siendo la eficacia real derivada de la inscripción, la que provoca efectos respecto de los terceros.

b). De la calificación registral parece deducirse que el previo requerimiento al concedente es un requisito cuyo incumplimiento priva de eficacia al derecho de opción.

Tal requerimiento no es preciso cuando el constituyente de la opción consiente en otorgar la escritura pública de venta, lo que en definitiva no es sino el cumplimiento voluntario de las obligaciones dimanantes del contrato, y nada tiene por tanto de irregular. El requerimiento se dirige precisamente a poner en conocimiento del concedente la voluntad del optante de ejecutar la adquisición, y a compeler al mismo a otorgar la escritura, permitiendo en otro caso al optante el, otorgamiento unilateral, pero en modo alguno puede constituir un requisito que impida el cumplimiento voluntario de sus obligaciones contractuales por el concedente de la opción, cumplimiento voluntario debiera constituir y de hecho constituye la regla general.

c). Igualmente opone la calificación registral, como consecuencia de su erróneo planteamiento de que la opción ha de ejercitarse frente al posterior adquirente y actual titular registral de la finca, que el ejercicio es extemporáneo, pues los titulares registrales sólo tuvieron conocimiento del ejercicio de la opción con posterioridad a su ejercicio.

Desde el momento en que la opción de compra puede en este caso ejercitarse válidamente hasta en el último día del plazo, es evidente que los titulares de derechos posteriores, pueden tener noticia de su ejercicio fuera del plazo fijado para el mismo, como aquí ha ocurrido, notificación que se efectúa mediante remisión por correo tan sólo seis días hábiles posteriores a la firma del documento, y con plena efectiva, cumpliendo así el criterio fijado por la Dirección General al respecto en su Resolución de 14 de mayo de 2019, cuando señala “A efectos de notificación, se debe considerar suficiente el acta notarial acreditativa del envío por correo certificado con acuse de recibo del documento, siempre que la remisión se haya efectuado al domicilio designado por las partes, según el Registro, y resulta del acuse de recibo ha sido debidamente entregado en dicho domicilio”.

Tal cita se efectúa “ad maiorem” pues lógicamente la notificación a la que se refiere la Dirección General, es la que deba hacerse al concedente de la opción».

Por su parte, el notario autorizante, en sus alegaciones, pone de relieve: «(...) inscrito el derecho de opción de compra, ha de darse por sentado que el mismo existe y pertenece a su titular quien podrá así ejercitarlo frente a terceros, también a juicio de este Notario, contra terceros ulteriores adquirentes, como es el caso. No cabe aquí, creo el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, por cuanto el sub-adquirente, no puede adquirir si no el derecho en los términos en que está inscrito (conforme al brocardo “nemo dat quod non habet”), y por tanto, en este caso el posterior adquirente recibe su derecho sujeto a la posibilidad de ejercicio del derecho de opción de compra.

Tercero. Por respeto al principio contractual del “res inter alios acta”.

Este principio que arranca del propio Derecho Romano (Digesto 12.2.10), aparece hoy reflejado en el art 1.257 del Código Civil.

Así, el contrato de opción se celebra entre concedente y optante, y a ellos obliga. Al tercero le afecta por mor del art. 38 de la Ley Hipotecaria, pero sin que ello lo convierta en parte del contrato, ni por tanto, venga obligado el titular del derecho de opción a ejercitar frente a él, el derecho dimanante del contrato, a exigir el otorgamiento de la escritura de venta.

Aun cuando conforme a los términos del contrato y del asiento registral, el optante puede otorgar por sí la escritura, carece de lógica, dicho sea con el mayor respecto reitero para con el criterio del Sr. Registrador, obligarle a dirigirse al titular registral que adquirió sujeto a su derecho de opción, ni tampoco parece lógico que ello resulte perjudicado por el hecho de que sea el concedente, quien, en cumplimiento del contrato por él suscrito, otorgue la escritura de compraventa.

Cuarto. Cuanto antecede no deja indefenso al titular registral actual. El importe de la venta está depositado ante el suscrito notario y a su disposición, tal y como oportunamente se notificó, con la debida diligencia.

Igualmente, la práctica de la inscripción no privará al titular registral de ejercitar cuantas acciones de impugnación u otro tipo, le asistan, en la vía judicial

correspondiente, atacando si procede la inscripción del derecho de opción, que entre tanto, ha de desplegar sus efectos».

2. Así las cosas, entrando en el examen de la calificación y tal como este Centro Directivo ha declarado, cualquiera que sea la posición que se adopte respecto de la naturaleza del derecho de opción, es indudable que, al inscribirse, tiene eficacia o trascendencia real en el sentido de producir efectos respecto de terceros, por lo que convierte en claudicantes los derechos (no preferentes) que accedan al Registro de la Propiedad con posterioridad, los cuales sin embargo se consolidan en el caso de que no se ejercite la opción en tiempo o forma. Y, una vez inscrito, el derecho de opción queda sometido a los principios generales que rigen nuestro sistema hipotecario (vid., entre otras, la Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 2003 y la Resolución de esta Dirección General de 6 de marzo de 2014).

Por tal razón, la cuestión planteada en este expediente debe resolverse conforme a la doctrina sentada por este Centro Directivo en las Resoluciones de 23 de julio de 2005, 30 de enero de 2006 y 26 de enero de 2015. Según esta última: «(...) 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 art. 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 (...) que, ejercitado el derecho correspondiente en tiempo y forma por el optante, a partir de la notificación a los optatarios se consuma (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».

3. Entre los principios de nuestro Derecho hipotecario es básico el de tracto sucesivo, en virtud del cual para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Este principio está íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria. La presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro, así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral, llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular.

En consecuencia, estando la finca inscrita en el Registro de la Propiedad –bajo la salvaguardia de los tribunales– a nombre de una persona distinta del anterior titular registral (aquí el concedente de la opción), no podrá accederse a la inscripción de la escritura calificada, de compraventa en ejercicio de opción de compra, sin consentimiento del actual titular registral, por más que haya sido otorgada por la entidad concedente que fue la titular anterior (cfr. artículo 17 de la Ley Hipotecaria), sin perjuicio de que los interesados puedan contender entre sí para ventilar la cuestión en el procedimiento judicial correspondiente. Procedimiento, dicho sea de paso, en el que el titular registral deberá ser necesariamente demandado (cfr. artículo 38 Ley Hipotecaria).

Respecto de la eficacia frente a tercero del ejercicio del derecho de opción, sentada la operatividad del tal derecho y cuya efectividad final exigirá la transmisión inmobiliaria

mediante la tradición, se plantea la cuestión relativa al sujeto legitimado y obligado para el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de venta en favor del comprador o si, incluso, puede éste otorgarla unilateralmente. Siendo el titular registral el concedente es indudable que él deberá ser el otorgante si accede voluntariamente al ejercicio del derecho de opción o, en caso de no manifestar su consentimiento, si es demandado con condena a su otorgamiento, pues sobre la misma pesa un deber jurídico asumido en el contrato de opción.

En el caso de que la finca se haya transmitido a tercero, inscrito el derecho de opción con sus pactos correspondientes, como éste adquiere eficacia real amparada por los principios registrales y por tanto provocando que el contenido inscrito del deber jurídico asumido inicialmente por el concedente pase a asumirlo el adquirente, este mismo será el obligado real a la consumación de la opción y, además, el único legitimado, pues el concedente carece ya de poder de disposición alguno sobre la finca; todo ello sin perjuicio de las acciones personales derivadas de la relación contractual entre concedente y optante.

4. Lo ya expuesto avala sin duda la confirmación de la nota, pero hay un defecto de mayor entidad aun que pone de relieve la calificación y tampoco conviene olvidar, pues lo que indica el notario, en la diligencia posterior al otorgamiento de la escritura de 3 de febrero de 2026, es que el 12 de febrero de 2026 se procedió a notificar «el presente otorgamiento» a los titulares registrales actuales, habiéndose presentado por uno de ellos un escrito de oposición a la venta efectuada, que se incorporó a la diligencia presentada.

Hay que tener en cuenta que en la calificación se indica, a la vista del contenido del asiento correspondiente, que al constituirse la opción se pactó lo siguiente: «El ejercicio de la opción por parte del optante se comunicará por Buro-fax, Correo Certificado, SMS (...), E-mail (...), o conducto notarial y la escritura de compraventa será otorgada en el plazo máximo de siete días naturales a contar desde la fecha de la notificación. Si la parte concedente no otorgara en ese plazo la escritura de compraventa, dicha parte apodera en este acto a la parte optante "Faster 2000, S.L.", para que pueda otorgar la citada escritura de compraventa, siempre que acredite el pago de la opción (...)».

Posibilidad de ejercicio unilateral –recordemos– que exige en todo caso que se ajuste a lo expresamente pactado (cfr. Resolución de 20 de mayo de 2005) y que se adopten las pertinentes garantías respecto a los terceros (cfr. artículo 175.6.^a del Reglamento Hipotecario y Resolución de 4 de marzo de 2014).

Y añade –con razón– la nota: «(...) lo que debería de haber hecho el optante era notificar a los titulares registrales actuales de las fincas respectivas en alguna de las formas previstas en la correspondiente inscripción registral de su derecho, manifestándoles su intención de ejercitar el derecho de opción y concediéndoles el plazo previsto en esa inscripción (7 días naturales) para otorgar la correspondiente escritura de venta, de manera que, transcurrido, en su caso, dicho plazo sin que los actuales titulares registrales se hubieran avenido al otorgamiento de la escritura de venta, el optante habría podido otorgarla unilateralmente, siempre con las condiciones y requisitos previstos en la citada inscripción del derecho de opción de compra. Y siempre dentro del plazo previsto para el ejercicio de la opción.

– De la diligencia que ahora se presenta resulta que la notificación que se hizo a los titulares registrales actuales no fue, como se prevé en el derecho inscrito en el Registro, de la intención de ejercitar el derecho de opción de compra por parte del optante, sino de una escritura de venta ya otorgada en ejercicio de ese derecho. Y, además, que esas notificaciones se hicieron el 12 de febrero de 2026, (habiéndose recibido por los titulares registrales el día 17 de febrero), siendo así que el derecho de opción había caducado ya el día 10 de febrero de 2026 (...)».

5. Las afirmaciones del registrador, por tanto, han de ser necesariamente compartidas, pues lo que es palmario es que la notificación se llevó a cabo, respecto de los actuales titulares registrales, comunicándoles una escritura ya otorgada (la opción ya había caducado el 10 de febrero de 2026), cuando lo obligado era notificarles

previamente la intención de ejercitar la opción y concederles el plazo de 7 días para que otorgaran la escritura.

Y es que ineludiblemente ha de intervenir el titular registral, único legitimado para realizar actos dispositivos y quien va a soportar el ejercicio de un derecho real inscrito que sin duda le afecta, pues la opción frente a quien se ejercita es ante él (sea de forma bilateral o en la unilateral prevista; sea judicial o extrajudicialmente), por lo que en modo alguno basta con la mera y única intervención en la escritura de quien en su día concedió la opción y después transmitió el bien. En suma, el derecho de opción de compra inscrito en el Registro de la Propiedad no impide posteriores enajenaciones del inmueble –no cierra el Registro– sin perjuicio de que el optante, titular del derecho, pueda exigir de todo propietario del inmueble afectado, sea el concedente, sean posteriores adquirentes del mismo, la venta de la cosa afectada, algo que aquí no ha tenido lugar.

6. Resta por analizar la naturaleza subsanable o insubsanable del defecto consignado en la nota, cuestión –sabido es– no siempre fácil de dilucidar. Indudablemente si la subsanación de un defecto exige la prestación de un nuevo consentimiento o reformular o rehacer la titulación, el defecto es insubsanable; y no digamos si ese consentimiento adicional –nuevo, no se olvide– lo ha de prestar quien no fue otorgante en el negocio jurídico negativamente calificado.

Indica el registrador que una posible subsanación solo puede hacerse mediante un nuevo otorgamiento sustancial que impide mantener, para el nuevo negocio jurídico que se derivaría de la escritura que en su caso debiera otorgarse, la vigencia del asiento de presentación que corresponde al documento ahora calificado, el cual recoge necesariamente un negocio jurídico distinto. Y que ni siquiera la ratificación de los actuales titulares registrales o la acreditación de que han sido debidamente notificados del ejercicio de la opción dentro del plazo y en la forma pactada podría bastar para la inscripción, ya que esa previa notificación o la ratificación de los titulares registrales actuales a la venta efectuada por el anterior no convierte el presente documento en un título formal idóneo para su inscripción.

Como decimos, una ratificación ulterior por parte del titular registral es una de las vías apuntadas por el registrador, en su calificación, para posibilitar la inscripción del documento. Ahora bien, esa posible actuación ulterior –«ex post facto»– tampoco eliminaría el carácter insubsanable del defecto, pues como declaró este Centro Directivo en su Resolución de 8 de mayo de 2013: «(...) no excluye la posibilidad de ratificación (...) si bien es evidente que la misma no puede retrotraer su eficacia al tiempo de la celebración (...), cuando ello perjudique los derechos o legítimos intereses de un tercero.

Siendo ello así cuando el título primeramente presentado fue el negocio jurídico traslativo, con no menor fundamento deberá mantenerse a efectos registrales este mismo criterio de irretroactividad en perjuicio de tercero cuando el documento inicialmente presentado fue el documento complementario de la ratificación.

De hecho lo procedente, como afirmó la Resolución de 20 de septiembre de 2010, es que cuando se trata de un documento que contiene un nuevo consentimiento negocial sea objeto de una nueva presentación, a fin de permitir el cumplimiento de la reiterada doctrina de este Centro Directivo conforme a la cual en la calificación el registrador se ha de atener a la situación registral existente en el momento de la presentación inicial, sin que pueda obstaculizar la inscripción de un título otros títulos, aunque sean incompatibles, presentados con posterioridad. Doctrina que debe ser aplicada cuando el defecto de un documento ha sido calificado como insubsanable, con posterioridad se presentan documentos contradictorios al mismo, y más tarde se presenta el documento que puede remover el obstáculo del que se presentó originariamente. Este último documento debería ser objeto de nueva presentación porque la prioridad registral operará desde que se verifique la última presentación practicada (...)).».

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto 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 junio de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.