

y 328 de la Ley Hipotecaria, redactados por Ley 24/2001 de 27 de diciembre.

Madrid, 22 de enero de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de Bienes Muebles de Barcelona.

3818 *RESOLUCIÓN de 22 de enero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Pedro Pablo de Antonio Rico frente a la negativa del registrador de la propiedad de Valladolid n.º 5, a inscribir una escritura de compraventa otorgada en ejercicio de una opción de compra.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Pedro Pablo de Antonio Rico frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Valladolid n.º 5 a inscribir una escritura de compraventa otorgada en ejercicio de una opción de compra.

Hechos

I

Por escritura autorizada el 7 de octubre de 2003 por el Notario de Segovia, don Pablo García Toral, bajo el número 1985 de protocolo; don Pedro-Pablo de Antonio Rico adquirió en ejercicio de un derecho de opción de compra formalizado en escritura de 13 de mayo de 2003 las dos fincas que en el mismo se describen. Esta última escritura fue subsanada por otra de 8 de agosto de 2003 del mismo Notario autorizante en la que se establece que el plazo de la opción se conviene en seis meses contados a partir del 13 de mayo de 2003, siendo el vencimiento el 13 de noviembre de 2003; plazo antes del cual el optante podría ejercitar su derecho notificándolo al propietario mediante el envío de un telegrama, burofax o notificación fehaciente, en el que debe hacerse constar el día y hora en que el mismo tiene que comparecer para firmar la escritura de compraventa y entregar las llaves y la posesión de la vivienda y de la plaza de garaje. Si en dicho día los propietarios ocupantes no concurrieran, o no entregasen las llaves el optante podría hacer uso del poder que los propietarios le confieren al efecto y en el momento de la firma con el poder se entenderá transferido el dominio y la posesión de los dos inmuebles. Consta por medio de Acta autorizada por el Notario de Segovia don Pablo García Toral el día 16 de septiembre de 2003 que el compareciente acreditó por burofax la citación a la parte vendedora para firmar la escritura, haciendo constar en la propia Acta a instancia de los vendedores su no comparecencia, completándose así lo pactado en la escritura de opción inicial.

Por medio de nueva presentación, tras una primera calificación negativa, se incorporan al Registro acta de 1 de agosto de 2003 en la que se hace constar el requerimiento aceptado por el Notario autorizante para remitir la carta oportuna al concedente de la opción notificándole la voluntad de don Pedro Pablo de Antonio Rico de ejecutar su derecho de opción (en la que se dice aportar fotocopia de la carta enviada y sin embargo dicha fotocopia no se aporta) y testimonio de 19 de septiembre del mismo año en el que se deja constancia de que debidamente requeridos los concedentes para comparecer en la Notaría del Notario de Segovia, don Pablo García Toral, el 16 de septiembre de 2003 a las diez horas al objeto de otorgar la correspondiente escritura de compraventa, y siendo las trece horas del día 16 dichos señores no se han personado en la citada Notaría; así como una instancia suscrita por don Pedro-Pablo de Antonio Rico el 14 de mayo de 2004 por la que se solicita la cancelación de la anotación preventiva de embargo a favor de don Florentino González Arango practicada con posterioridad a la inscripción del derecho de opción de compra que con posterioridad se ha ejecutado, siguiendo con ello las indicaciones contenidas en la primera nota de calificación.

II

Presentados todos los documentos citados en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 5, fue calificado con nota del siguiente tenor literal: «Conforme a la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de abril de 1995 la compraventa no queda perfeccionada por la simple manifestación de voluntad del optante dentro de plazo, sino que es preciso que tal manifestación llegue a conocimiento del oferente dentro de dicho plazo. Conforme a Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de febrero de 1997 tiene declarado reiteradamente el Tribunal Supremo el carácter unilateral del acto de ejercicio del derecho de opción, que no requiere la aceptación por parte de quien lo concedió, pero siempre que el optante cumpla los requisitos legales y los pactados encontrándose entre los primeros la puesta en

conocimiento del optario de la aceptación del optante dentro del plazo concedido para el ejercicio del indicado derecho; plazo que es de caducidad, de suerte que pasado el mismo no se produce un incumplimiento contractual sino la extinción del derecho. No consta acreditado por el Servicio de Correos el contenido del burofax número 108 de fecha 19 de septiembre de 2003. Una vez acreditado por el Servicio de Correos el contenido de dicho burofax, si del mismo resulta que se puso en conocimiento de don Juan Jesús Sánchez Martínez por parte de don Pedro-Pablo de Antonio Rico su intención de ejercitar el derecho de opción de compra en los términos pactados en la escritura autorizada el 13 de mayo de 2003 por el Notario de Segovia, don Pablo García Toral, número 1799 de su protocolo; la inscripción solo podría practicarse en relación con la mitad indivisa de la vivienda de la que resulta ser titular con carácter privativo don Juan Jesús Sánchez Martínez, no siendo posible practicar operación alguna respecto de la mitad indivisa de dicha vivienda y de la totalidad de la plaza de garaje de la que resulta ser titular doña M.ª Teresa Martínez Sanz, al no haberse puesto en conocimiento de la misma por el optante dentro del plazo concedido su voluntad de ejercer el derecho de opción de compra. No es posible practicar operación alguna a la vista del acta autorizada el día 1 de agosto de 2003 respecto de la mitad indivisa de la vivienda perteneciente a don Juan Jesús Sánchez Martínez porque a la misma no se incorpora el contenido de la carta enviada y dicha carta no llegó a su destinatario don Juan Jesús Sánchez Martínez. En tanto no se practique la inscripción respecto de la mitad indivisa de la vivienda transmitida por don Juan Jesús Sánchez Martínez no es posible proceder a la cancelación de la anotación que se solicita. Contra la presente calificación podrá interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, según el trámite previsto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación de la calificación; recurso que se deberá presentar en este Registro para la Dirección General de los Registros y del Notariado, debiéndose acompañar el título objeto de la calificación en original o por testimonio y una copia de la calificación efectuada. La resolución expresa o presunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado será recurrible ante los órganos del orden jurisdiccional civil, siendo de aplicación las normas del juicio verbal. La demanda deberá interponerse en el plazo de dos meses desde la notificación de la resolución practicada al interesado, o tratándose de recurso desestimado por silencio administrativo en el plazo de un año desde la fecha de interposición del recurso ante los juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que está situado el inmueble. Todo ello sin perjuicio del derecho que asiste a los interesados a contender entre sí acerca de la eficacia o ineficacia del acto o negocio contenido en el título calificado o la de éste mismo. Se advierte también de la posibilidad de instar la aplicación del cuadro de sustituciones de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y en los artículos 5 a 9 del Real Decreto 1039/2003 de 1 de agosto, por el que se regula el derecho de los interesados a instar la intervención del Registrador sustituto-BOE número 184 de 2 de agosto de 2003-. Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación por plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente previstas de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Valladolid, 24 de mayo de 2004. El Registrador».

III

Don Pedro Pablo de Antonio Rico interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: 1.º Que en el acta de presencia de 16 de septiembre de 2003 n.º 1799 del protocolo del Notario de Segovia don Pablo García Toral sí consta el contenido de la carta enviada por burofax al vendedor a pesar de que el Registrador diga lo contrario en su nota de calificación; pues en los documentos unidos figura expresamente una fotocopia de la carta de 10 de septiembre de 2003 que fue objeto de envío con el burofax. 2.º Que a pesar de decir el Registrador que no consta acreditado por el Servicio de Correos el contenido del burofax número 108 de 19 de septiembre de 2003, fue el día 11 y no el 19 el día en que se procedió al envío, habiéndose padecido un error por la Registradora en su escrito; y tal como ya se ha manifestado sí se incorporó debidamente el contenido del burofax mediante la oportuna fotocopia que se acompañaba como documento unido, debidamente protocolizado por Notario, por lo que parece fuera del ámbito de calificación de la Registradora cuestionar la autenticidad de dicha carta; que asimismo se ha admitido por el propio destinatario haber sido recibida en el juicio verbal 1422/2003-A del Juzgado de Primera Instancia de Valladolid número 2, aportándose copia de la sentencia dictada por dicho Juzgado. Considerándose a lo sumo que la falta de acreditación del contenido del burofax es un defecto subsanable que por el presente escrito de recurso se subsana al aportar certificado de correos de Segovia del impreso de burofax número 108 y de la carta contenida en el mismo 3.º Que en cuanto se refiere a la imposibilidad de practicar inscripción alguna en cuanto a la mitad de la vivienda y la totalidad del garaje por constar inscritas con carácter privativo a favor

de la esposa del notificado y no haber sido notificada personalmente ella; se recurre en primer lugar la nota de calificación en el sentido de ser ésta una mera expresión de una opinión no fundamentada ni motivada en norma legal alguna, sin que puedan admitirse como notas de calificación negativas meros juicios basados en opiniones subjetivas de cada Registrador. Y que por otro lado, la cuestión de la notificación al cónyuge en el domicilio conyugal ha sido resuelta reiteradamente por jurisprudencia del Tribunal Supremo, como puede observarse en Sentencia de 22 de diciembre de 1995, que admite la validez de las notificaciones efectuadas a la esposa en la persona del marido al no hallarse aquella en el domicilio y no existir notificación relativa a la existencia de distintos domicilios o de separación de hecho de los cónyuges. E incluso más allá, se admite en sentencia de la Audiencia Provincial de Ávila de 31 de octubre de 1998 la notificación efectuada no directamente al destinatario de la misma pero sí a personas de los parientes del círculo familiar íntimo.

IV

La Registradora de la Propiedad, doña María José Triana Álvarez, emitió informe con fecha 22 de julio de 2004, ratificándose en los fundamentos de derecho y defectos advertidos en su nota de calificación de 24 de mayo de 2004.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 14 y 178 del Reglamento Hipotecario; el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, los artículos 68, 1373, 1384 y 1385 del Código Civil; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de marzo de 1947, 28 de septiembre de 1982, 2 de enero de 1986, 10 de abril de 1987, 29 de septiembre de 1987, 30 de julio de 1990, 8 de abril de 1991, 19 de julio de 1991, 18 de enero de 1994 y las sentencias del Tribunal Supremo de 24 de abril de 1995 y de 14 de febrero de 1997:

Se discute en el presente recurso si la mera notificación del ejercicio del derecho de opción de compra de bienes inmuebles a uno de los cónyuges en caso de haber sido concedido este derecho por ambos es suficiente a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad o si por el contrario debe entenderse que ambos cónyuges deben ser notificados cuando se pretenda ejercer dicho derecho concedido por aquellos.

Admitida por esta Dirección General y por el Tribunal Supremo, dada la naturaleza unilateral del derecho de opción, la inscribibilidad del pacto en virtud del cual se concede al optante la posibilidad de ejercitar el derecho de opción por sí solo, concediéndole a tal efecto el concedente poder para ello; se plantea ahora si concedido tal poder por ambos cónyuges y constanding inscrito el inmueble sobre el que recae la opción por mitades a favor de los mismos será suficiente la notificación a uno de ellos para poder hacer uso del poder y proceder al ejercicio de la opción o si por el contrario es necesario contar para ello con notificación especial y separada a cada uno de los cónyuges afectados.

A pesar de la presunción del artículo 68 del Código Civil de que los cónyuges viven juntos, y de que ya se haya admitido en algunas ocasiones por el Tribunal Supremo que la notificación hecha a uno de los cónyuges implica que ambos han sido notificados, e incluso que la notificación recibida por personas del más íntimo círculo familiar del destinatario implica la validez de la notificación dada la dificultad de creer en estos casos que las comunicaciones no se hubiesen puesto en conocimiento de su destinatario; es ésta una doctrina que no resulta aplicable al caso que nos ocupa, pues en las sentencias a que alude el recurrente se trataba de notificaciones de resoluciones judiciales a quien se hallaba en rebeldía, sin que pueda extenderse esta doctrina a la notificación de la intención de ejercer extrajudicialmente el derecho de opción, pues es bien sabido que para extender por analogía una norma o doctrina jurisprudencial a otro supuesto de hecho es estrictamente necesario que entre ambos supuestos comparados exista identidad de razón, lo que no ocurre en el caso que nos ocupa.

Si bien sería más discutible la solución en caso de pertenecer la vivienda con carácter ganancial a ambos cónyuges, no ocurre lo mismo en el caso que nos ocupa, donde la mitad indivisa de la vivienda y la plaza de garaje en su totalidad constan inscritos en el Registro de la Propiedad a favor de la esposa con carácter privativo. Consecuentemente con lo cual, y con el hecho de que al concederse el derecho de opción se estipuló que su ejercicio debería ser debidamente notificado a ambos cónyuges propietarios, y así se inscribió en el Registro de la Propiedad, el principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria exige para poder inscribir el ejercicio del derecho de opción respecto de la mitad indivisa de la vivienda y la plaza de garaje pertenecientes a doña María teresa Martínez Sanz que la misma sea notificada sin que sea válida a estos efectos la notificación efectuada a su marido en el domicilio de ambos, pues se exige notificación especial y separada a cada uno.

Sin embargo, sí debe entenderse a la luz de la documentación aportada en la última presentación de documentos en el Registro de la Propiedad,

en la que con carácter subsidiario se planteaba el presente recurso para el caso de que la Registradora no modificara su calificación anterior; que queda subsanado el defecto en cuanto al contenido de la notificación de 11 de septiembre de 2003, ya que sea aporta certificado de Correos del impreso del burofax en cuestión y de la carta contenida en el mismo; debiendo por tanto procederse a la inscripción en cuanto a la mitad de la finca perteneciente a don Pedro Pablo de Antonio Rico.

En consecuencia esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto y revocar la nota de calificación en dicha parte.

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, 22 de enero de 2005.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Valladolid n.º 5.

3819

RESOLUCIÓN de 24 de enero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Francisco Javier Rodríguez Tobajas, contra la calificación negativa del registrador de bienes muebles de Asturias, sobre la adjudicación judicial de un vehículo por estar gravado el bien con un pacto de reserva de dominio.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Francisco Javier Rodríguez Tobajas, contra la calificación negativa del registrador de bienes muebles de Asturias, sobre la adjudicación judicial de un vehículo por estar gravado el bien con un pacto de reserva de dominio.

Hechos

I

Con fecha de 19 de diciembre de 2003 se presentó en el Registro de Bienes Muebles de Asturias, del que don Eduardo López Ángel es titular, un auto firme, de 20 de junio de 2001, del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Gijón, recaído en Juicio Ejecutivo 638/99, por el que se acordó adjudicar al recurrente el vehículo todo terreno Land Rover, modelo Discovery IDI, matrícula 0-8907-BY, subastado en aquel procedimiento, acompañándose testimonio del mencionado auto.

II

En el Registro resulta inscrito un contrato de financiación al comprador con reserva de dominio a favor del demandante; lo que provocó la siguiente calificación del Registrador: «El registrador de bienes muebles que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado, de conformidad con los artículos 15 y 16 de la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada, por adolecer de los siguientes defectos: Denegada la inscripción de la adjudicación judicial del vehículo todo terreno marca Land Rover, modelo Discovery, matrícula 08907BY, bastidor SALLJGBF8WA783254, a favor de D. Francisco Javier Rodríguez Tobajas, por figurar inmatriculado, con fecha 25 de julio de 2001, con reserva de dominio del bien a favor de BMW Financial Services Ibérica EFC, S. A. El defecto consignado tiene carácter de insubsanable.».

III

Por medio de escrito fechado el día 19 de enero de 2004 se interpone recurso gubernativo contra dicha calificación, recurso correctamente interpuesto dentro del plazo que se prevé al respecto por la ley. En dicho escrito don Francisco Javier Rodríguez Tobajas manifiesta lo siguiente: Que por medio de escrito fechado el 19 de diciembre de 2003, solicitó al Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Asturias la inscripción del Auto firme, de 20 de junio de 2001, del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Gijón, recaído en autos de Juicio Ejecutivo n.º 638/99, por el que se ordenó adjudicar al recurrente el vehículo todo terreno marca Land Rover Discovery. IDI, matrícula 0-8907-BY, subastado en dicho procedimiento seguido a don Nicolás Ramos Vigil y don Guillermo Magaz Virgil, acompa-