

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**8602** *Resolución de 30 de junio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad interina de Alicante nº 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de arrendamiento con opción de compra.*

En el recurso interpuesto por don M. I. V. P. y doña E. I. H. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad interina de Alicante número 3, doña Margarita González de la Torre Rodrigo, por la que se suspende la inscripción de una escritura de arrendamiento con opción de compra.

#### Hechos

##### I

Por el notario de Alicante, don Francisco Pastor López, se autorizó, el día 6 de abril de 2017, una escritura de elevación a público de contrato de arrendamiento con opción de compra en la que don M. I. V. P. y doña E. I. H. comparecieron como parte arrendataria y optante.

##### II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad de Alicante número 3, fue 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: La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don M. I. V. P., el día 28/04/2017, bajo el asiento número 1085, del tomo 151 del Libro Diario y número de entrada 3397, que corresponde al documento autorizado por el notario de Alicante, Don Francisco Pastor López, con el número 625/2017 de su protocolo, de fecha 06/04/2017, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: – No consta en qué proporción adquieren los arrendatarios el derecho de opción de compra.–Fundamentos de Derecho: – Artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 54 y 98 del Reglamento Hipotecario. Y en consecuencia se procede a la suspensión de los asientos solicitados en el documento mencionado. Contra esta calificación (...) Alicante, ocho de mayo del año dos mil diecisiete. La Registradora de la Propiedad Interina (firma ilegible). Fdo: Margarita González de la Torre Rodrigo».

##### III

Contra la anterior nota de calificación, don M. I. V. P. y doña E. I. H. interpusieron recurso el día 15 de mayo de 2017 en virtud de escrito en el que alegan lo siguiente: Que de acuerdo a los artículos 392 y 1255 del Código Civil, del contrato presentado resulta la existencia de una comunidad de bienes sujeta al citado Código; Que, de conformidad con el artículo 393 del Código Civil, se presumen iguales las porciones de los partícipes, por lo que debe entenderse que la cuota es del 50 % para cada uno de ellos al no existir disposición en contrario, y Que, a fin de clarificar la cuestión, acompañan sendos documentos en el que declaran que la porción correspondiente a cada uno de ellos es la citada del 50 %.

## IV

La registradora, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 22 de mayo de 2017, ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Notificado el notario autorizante del título calificado del recurso interpuesto, no realizó alegaciones.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 392, 393 y 399 del Código Civil; 9 de la Ley Hipotecaria; 51 y 54 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de noviembre de 1996, 25 de junio de 1998, 13 de abril de 2000, 11 de julio de 2009, 2 de junio de 2010, 13 de junio y 9 de octubre de 2012, 15 de marzo de 2013 y 22 de mayo y 25 de junio de 2014.

1. La única cuestión a debate en este expediente consiste en determinar si para la inscripción de un derecho de opción de compra a favor de dos personas físicas es preciso hacer constar la cuota que en el derecho a inscribir corresponde a cada uno de ellos.

2. Es evidente que el recurso no puede prosperar. La cuestión suscitada ha sido reiteradamente estudiada por esta Dirección General cuya doctrina, por ser de plena aplicación, debe ser ahora reiterada. Como puso de relieve la Resolución de 9 de octubre de 2012: «El artículo 54.1 del Reglamento Hipotecario, en aras a la necesaria claridad que impone las exigencias derivadas del principio de especialidad registral, establece que en las inscripciones de partes indivisas de una finca o derecho se precise la porción ideal de cada condueño con datos matemáticos que permitan conocerla indudablemente».

Y más adelante continúa: «(...) no puede obviarse que, como ha reiterado esta Dirección General sobre la base del principio de especialidad y el artículo 54 del Reglamento Hipotecario, una de las circunstancias esenciales del asiento de inscripción es la fijación o extensión del dominio, lo que falta cuando no está determinada la cuota objeto de inscripción (vid. Resoluciones de 21 de junio de 1991 y 13 de junio de 2012), sin que sean suficientes para cumplir con esta exigencia las presunciones de igualdad de los artículos 393 y 1138 del Código Civil, pues dado su carácter, no definen la extensión del derecho (vid. Resolución de 23 de marzo de 1994, entre otras) (...)».

El requisito de determinación de las cuotas de cada titular es un requisito para practicar la inscripción, de ahí que sea predicable cualquiera que sea el título en virtud del cual se solicite, ya sea de origen judicial (vid. Resolución de 15 de marzo de 2013), ya de origen administrativo, ya de origen notarial (vid. Resolución de 25 de junio de 2014).

3. Por lo demás no puede tenerse en cuenta la documentación que acompaña al escrito de recurso y con la que se pretende la subsanación del defecto ahora confirmado.

Dispone el artículo 326 de la Ley Hipotecaria lo siguiente: «El recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

En base a dicho precepto, es continua doctrina de esta Dirección General (por todas, Resolución de 13 de octubre de 2014, basada en el contenido del artículo y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho.

Enlazando con lo anterior, también ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, en base al mismo fundamento legal (por todas, Resoluciones de 23 de diciembre de 2010, 7 de septiembre de 2015, 14 de diciembre de 2016 y 17 de febrero de 2017), que en la tramitación del expediente de recurso no pueden ser tomados en consideración documentos no calificados por el registrador (y aportados al interponer el recurso). En consecuencia, no procede llevar a cabo un pronunciamiento en relación a documentos que no se pusieron a disposición del registrador de la propiedad al tiempo de llevar a cabo su calificación sin perjuicio de que llevándose a cabo una nueva presentación se adopte un

nuevo acuerdo de calificación en el que se haga referencia a dichos documentos (*vid.* artículo 108 del Reglamento Hipotecario).

Consecuencia inevitable de las anteriores afirmaciones, que constituye doctrina reiterada de esta Dirección (por todas, Resolución de 19 de enero de 2015), es que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador (*vid.* artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria), sin perjuicio de que subsanado el defecto persista la posibilidad de recurso (*vid.*, entre las más recientes, Resoluciones de 17 de enero y 24 de abril de 2017).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 30 de junio de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.