

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12679 *Resolución de 17 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Benidorm n.º 3 a inscribir una escritura de opción de compra.*

En el recurso interpuesto por don E. C. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Benidorm número 3, doña Margarita Aranda Mínguez, a inscribir una escritura de opción de compra.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada día 14 de julio de 2025 ante el notario de Valencia, don Fernando Pascual Senent Ana, con el número 832 de protocolo, don J. M. V. y doña C. I. G., representados en el otorgamiento por un tercero en virtud de poder general, concedieron a don E. C., representado en el otorgamiento por mandatario verbal, un derecho de opción de compra sobre la finca registral número 18.450 del Registro de la Propiedad de Benidorm número 3.

II

Presentada el día 26 de septiembre de 2025 copia autorizada, en soporte papel, de la referida escritura, acompañada de otra de ratificación otorgada el día 15 de julio de 2025 ante el notario de Barcelona, don Sergi González Delgado, con el número 2.446 de protocolo, en el Registro de la Propiedad de Benidorm número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Margarita Aranda Mínguez, previa calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, del documento precedente, extiende nota negativa de su inscripción, con arreglo al artículo 19 bis de dicha Ley, en base a los hechos y fundamentos de derecho siguientes:

Hechos

Primero: Con fecha catorce de julio del año dos mil veinticinco y bajo el asiento número 2592 del diario 2025, fue presentada telemáticamente, a las 11:45:43, escritura otorgada el 14/07/2025 ante el Notario Don/Doña Fernando Pascual Senent Ana, protocolo 832/2025, cuyo asiento transcribo: “Fernando Pascual Senent Ana presenta documento remitido telemáticamente a las once horas y cuarenta y cinco minutos, por el Notario de Valencia don Fernando Pascual Senent Ana el día catorce de julio del año dos mil veinticinco, número de protocolo 832/2025, por la que doña C. I. G. y don J. M. V., representados verbalmente, conceden sujeta a pacto, en favor de don E. C., que acepta y adquiere, un derecho de opción de compra, sobre la finca número 18450 del término municipal de Sección 2.^a Se acompaña escritura de ratificación.”

Segundo: El día 27/09/2025 ha sido aportada copia en soporte papel, acreditándose la presentación y liquidación de los impuestos correspondientes, entendiéndose así cumplido lo preceptuado en los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria. De la

documentación recibida resulta ser presentante del documento caleta de comunicaciones.

Tercero: De los términos en que está redactada la escritura que ahora nos ocupa se infiere que existe una contradicción entre el negocio jurídico instrumentado y la intención evidente de los contratantes dado que la supuesta constitución de un derecho de opción de compra parece ser un contrato de financiación garantizado con la finca sobre la que se constituye la opción que encubre un pacto comisorio. Las circunstancias que llevan a considerar a la que suscribe el posible encubrimiento de un negocio jurídico distinto al instrumentado, concretamente la constitución de un derecho de garantía real sobre la finca objeto de la opción son:

1) El precio de la opción, 40.000 euros, se abonarán con posterioridad al otorgamiento de la escritura mediante transferencia bancaria a la cuenta titularidad de una mercantil, Innosus SL aparentemente sin relación alguna con el titular registral dado que ni de la escritura ni de la consulta al Registro Mercantil puede apreciarse relación alguna.

2) El precio de compraventa se pacta en 80.000 euros; valor significativamente inferior al valor de tasación de la finca que resulta de la inscripción 4.ª de constitución de hipoteca practicada en virtud de escritura de treinta de junio de dos mil veinte y en la que se testimoniaba certificado de tasación en el que se asignaba a la finca un valor de 210.098,32 euros.

3) Se prevé en la cláusula 11 relativa al ejercicio de la opción y escritura de compraventa la posibilidad de ejercicio y comparecencia unilateral por la parte optante para el caso en que la parte concedente no compareciese ante el Notario designado, o lo hiciese sin la documentación necesaria o no firmase la escritura por cualquier otro motivo. Ahora bien, en la cláusula 12 se pacta una indemnización por daños y perjuicios para el caso de que la parte cedente no acudiere para escriturar la escritura de compraventa correspondiente. Dicha indemnización se estipula en 30.000 euros; cantidad que equivale al 37,5% del precio de la compraventa. Dado que el precio de la opción se imputa, en caso del ejercicio de la opción, al precio de la venta, en caso de ejercitarse esta cláusula de indemnización el optante se quedaría la finca por el precio 10.000 euros dado que se intuye que en caso de ejercicio unilateral se descontaría esa indemnización del precio final. Por otra parte, esta cláusula en los términos en que está redactada impedirá por sí sola la inscripción de la escritura dado que surge una contradicción entre la cláusula 11.ª, que sí que permite un ejercicio unilateral, con la 12.ª, que penaliza la no comparecencia de la parte cedente teniendo en cuenta el principio de especialidad que rige en el derecho hipotecario.

4) Se estipula como obligación de la parte cedente que sea titular registral de la finca descrita así como que se transmita la finca en el estado de cargas en que se encuentra en la actualidad, cláusula del todo fuera de lugar en un derecho de opción dado que como señalara la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en resolución de 9 de septiembre de 2024: "cuando este derecho de adquisición preferente se ejercita y su titular se convierte en propietario de la finca objeto del mismo, ello conlleva la cancelación de los derechos posteriores tal como prevé el artículo 79.2 de la Ley Hipotecaria, de modo que la cancelación de los embargos o cargas posteriores a la opción y antes de su ejercicio es una inevitable consecuencia de la extinción del ejercicio de la opción, si bien para ello es necesario como regla general el depósito del precio pagado a disposición de los titulares de las cargas posteriores", previsión esta que no existe en el caso que nos ocupa. Es más, se establece la posibilidad con consentimiento expreso de la parte cedente de que la parte optante se subroge en las hipotecas que en su caso graven la finca.

5) Además, resulta cuanto menos curioso por la coincidencia que la entidad presentante, a quien se autoriza que verifique y realice cuantos trámites registrales y fiscales sean preceptivos para obtener la inscripción registral sea una entidad entre cuyo objeto social esté: "la actividad propia de los prestamistas inmobiliarios."

Fundamentos de Derecho

Primero: El artículo 18 de la Ley Hipotecaria, en su número 1 señala que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

Segundo: El artículo 98 del Reglamento Hipotecario establece que el Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos; y del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad.

Tercero: El principio registral de especialidad, consagrado en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, exige una correcta determinación del sujeto, objeto y derecho recogidos en los asientos registrales.

Cuarto: El artículo 1281.2 del Código Civil que consagra la denominada "interpretación lógica" de los contratos de modo que en caso de duda o contraposición de los términos literales de la redacción con la voluntad real que se infiere de los mismos hay que acudir a la voluntad real de los contratantes. En el caso que nos ocupa existen indicios suficientes y que han sido enumerados más arriba para considerar que el contrato de opción presentado encubre en realidad un pacto comisorio contenido en los artículos 1859 y 1884 del Código Civil. Si bien es cierto que la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha señalado en resoluciones como las de 9 de enero, 11 de junio y 22 de julio de 2024 que "la prohibición del pacto comisorio no es absoluta en nuestro derecho de modo que pierde su razón de ser cuando la realización de la cosa dada en garantía se efectúe en condiciones determinantes de la fijación objetiva del valor del bien y no haya comportado un desequilibrio patrimonial injusto para el deudor" es evidente, por las razones arriba esgrimidas, que en el caso que nos ocupa no estamos ante dicho supuesto; es más, se trata la escritura ahora calificada de un caso similar a las constituciones de opciones de compra respecto de las que se ha pronunciado el Centro Directivo en resoluciones de 9 de septiembre de 2024, 13 de febrero y 12 de marzo de 2025 en las que "bajo la apariencia de un contrato de opción de compra, se esconde un comiso que permite a la parte optante, o acreedora, hacerse dueña de la finca ofrecida [sic] en garantía sin los requisitos y cautelas de ejecución procesal."

Resolución/decisión

Se suspende el asiento solicitado por los hechos y fundamentos de derecho expresados.

Notificación: Autoridad e interesado

Se procederá a la notificación formal de la aludida calificación, con indicación de los recursos y de la posibilidad de solicitar la aplicación del cuadro de sustituciones pertinentes, por los medios admitidos, al Notario autorizante y a la parte interesada.

La presente nota de calificación supone la prórroga del asiento de presentación en los términos previstos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Anotación preventiva por defectos subsanables (art. 323 in fine Ley Hipotecaria)

No se ha practicado la anotación que establece el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria por no haber sido solicitada.

En cuanto a la solicitud de anotación de suspensión (cfr. estipulación XX), no se accede a la misma dada la vigencia del asiento de presentación una vez notificada la presente (cfr. artículo 323 de la Ley Hipotecaria); de manera que si, pese a ello, se

persiste en dicha solicitud, debe ratificarse expresamente al tiempo de recibir esta notificación antes de que concluya la prórroga de vigencia del asiento de presentación.

Contra la presente calificación negativa (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Margarita Aranda Mínguez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Benidorm 3 a día veinte de octubre del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don E. C. interpuso recurso el día 20 de noviembre de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Expone:

I. Hechos

Primero.

Con fecha 14 de julio de 2025, se Otorgó ante el Notario de Valencia, Don Fernando Pascual Senent Ana, escritura pública de opción de compra bajo el número de protocolo 832/2025, en la que Don J. M. V. y Doña C. I. G. (cedentes) concedieron a Don E. C. (optante), representado por Don J. G. S., un derecho de opción sobre la finca registral n.º 18.450 del Registro de la Propiedad de Benidorm n.º 3.

El contrato fijaba:

- Plazo de ejercicio: 24 meses (hasta el 14/07/2027).
- Prima de opción: 40.000 €, abonable por transferencia a la cuenta designada por los cedentes, titularidad de Innosus S.L., conforme a sus instrucciones expresas.
- Precio de compraventa: 80.000 €, parte del cual (la prima) se imputaría al precio en caso de ejercicio.
- Carácter inscribible: se solicitó expresamente la inscripción registral del derecho de opción.

Segundo.

La escritura fue presentada telemáticamente en el Registro de la Propiedad de Benidorm n.º 3 (asiento 2592 del Diario 2025), habiéndose acreditado la presentación y liquidación de los impuestos correspondientes.

Tercero.

Con fecha 20 de octubre de 2025, la Sra. Registradora Doña Margarita Aranda Mínguez emitió nota de Calificación negativa, suspendiendo la inscripción por considerar que el negocio jurídico “encubre un contrato de financiación con pacto comisorio”. Como apoyo a tal conclusión, Cita cinco “indicios”:

1. Que el pago de la prima se hace a una cuenta de Innosus S.L., supuestamente sin relación con los cedentes.
2. Que el precio pactado (80,000 €) es muy inferior al valor de tasación de 210.098 €.
3. Que la escritura prevé ejercicio unilateral y una cláusula penal de 30.000 €.
4. Que se pacta la obligación de transmitir la finca en el mismo estado de cargas y la posibilidad de subrogación en hipotecas,
5. Que el presentante telemático es una entidad con objeto de “prestamistas inmobiliarios”.

Cuarto.

La calificación no aprecia ningún defecto formal, ni de capacidad, ni de tracto, ni de falta de claridad, ni de inexactitud registral, limitándose a una valoración de fondo sobre la causa económica del negocio.

Quinto.

Frente a dicha nota de calificación, dentro del plazo legal de un mes, se interpone el presente recurso gubernativo, por entender que el registrador ha excedido los límites de su potestad calificadora y que la escritura cumple plenamente los requisitos para la inscripción del derecho real de opción de compra.

II. Fundamentos de Derecho

Primero.—Límite de la potestad calificadora (art. 18 LH).

La función del Registrador se limita a calificar la legalidad formal del título y la validez del acto dispositivo por lo que resulte del propio documento y de los asientos registrales, sin que pueda entrar en el examen de la causa económica o la voluntad interna de las partes.

La DGSJFP ha reiterado (Res. 10/05/2018, 12/06/2019, 14/07/2022) que el Registrador no puede reinterpretar un negocio formalmente válido ni sustituir el juicio notarial de legalidad.

La calificación recurrida no aprecia defectos de forma, sino que recalifica el negocio, afirmando que “parece encubrir un pacto comisorio”, sin prueba alguna ni base literal en la escritura. Tal valoración excede completamente el ámbito del art. 18 LH y vulnera el principio de presunción de validez del instrumento público (art. 17 bis de la Ley del Notariado y art. 1218 CC).

Quinto [sic].—Consecuencias de la calificación y responsabilidad derivada.

La negativa infundada a inscribir un derecho formalmente válido priva al optante de la protección del Registro y genera un perjuicio real y actual, pues mientras la opción no se inscriba, el cedente podría transmitir la finca a un tercero protegido por la fe pública registral (arts. 32 y 34 LH).

Ello vulnera el principio de seguridad jurídica preventiva (art. 9 CE y 38 LE) y podría dar lugar a responsabilidad civil del Registro conforme al artículo 296 LH, por haber negado injustificadamente la inscripción de un derecho perfecto en su forma y fondo, con el consiguiente daño patrimonial al interesado.

III. Petición final (petitum)

Suplico a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública:

1. Que tenga por presentado este escrito, con los documentos que se acompañan, y admita el recurso gubernativo interpuesto contra la calificación negativa de la Registradora de la Propiedad de Benidorm n.º 3, de fecha 20 de octubre de 2025, correspondiente al asiento 2592 del Diario 2025.

2. Que previos los trámites legales oportunos, se estime íntegramente el recurso, declarando que la calificación impugnada ha excedido los límites del art. 18 LH y que la escritura de opción de compra de 14 de julio de 2025 cumple los requisitos legales para su inscripción.

3. Que, en consecuencia, se revoque la nota de calificación y se ordene la práctica de la inscripción del derecho real de opción de compra en el Registro de la Propiedad de Benidorm n.º 3, con todos sus efectos legales.

4. Subsidiariamente, para el caso de considerarse necesario, que se califique el defecto como subsanable, indicando la redacción mínima que permitiría su inscripción,

dejando constancia de que el ejercicio unilateral exige el pago del precio íntegro y que la pena convencional no sustituye el precio,

5. Que se haga constar expresamente que la negativa injustificada a la inscripción priva al optante de la tutela registral y puede generar responsabilidad civil conforme al art. 296 LH».

IV

La registradora de la Propiedad, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución. Dado traslado del recurso interpuesto al notario autorizante del título calificación, que éste no ha realizado alegaciones. En el informe de la registradora constaba lo siguiente: «(...) en relación a las circunstancias que llevan a la que suscribe a valorar la opción de compra instrumentada como una traba del bien en función de garantía y que quedaron expuestas en la nota de calificación ahora recurrida, reconoce que las señaladas con el número 1 y 5, por sí solas serían del todo insuficientes para llegar a dicha conclusión dado que no son sino meros hechos en los que no podría sustentarse la calificación si bien el resto de circunstancias señaladas (...)».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 6, 10, 1115, 1256, 1273, 1281 y siguientes, 1449, 1690, 1859 y 1884 del Código Civil; 1, 9, 18 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 14 y 51 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 1902, 19 de mayo de 1982, 20 de mayo de 1986, 10 de junio de 1995, 18 de febrero, 19 de abril y 7 de octubre de 1997, 13 de mayo de 1998, 15 de junio de 1999, 26 de febrero y 26 de abril de 2001, 30 de diciembre de 2002, 10 de marzo de 2004, 2 y 17 de febrero de 2006, 2 de julio de 2007, 21 de enero y 5 de junio de 2008, 17 de marzo y 20 de abril de 2009, 31 de marzo y 1 de diciembre de 2011, 29 de mayo de 2014, 15 de junio de 2016 y 21 de febrero de 2017; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de junio de 1986, 29 de septiembre de 1987, 8 de abril y 5 de junio de 1991, 5 de mayo y 22 de septiembre de 1992, 25 de febrero y 18 de octubre de 1994, 30 de septiembre de 1998, 13 de febrero y 26 de marzo de 1999, 13 de marzo de 2000, 10 de enero de 2001, 19 de febrero de 2002, 20 de noviembre de 2006, 24 de septiembre de 2007, 26 de noviembre de 2008, 20 de julio, 20 de septiembre y 21 de octubre de 2012, 21 y 22 de febrero, 4 de julio y 5 de septiembre de 2013, 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), 9 de septiembre, 1 y 2 de octubre y 13 de noviembre de 2024 y 10 y 16 de enero, 12 de febrero y 10 de abril de 2025.

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

Mediante escritura otorgada ante el notario de Valencia, don Fernando Pascual Senent Ana, el día 14 de julio de 2025, número 832 de protocolo, don J. M. V. y doña C. I. G., representados en el otorgamiento por un tercero en virtud de poder general, concedieron a don E. C., representado en el otorgamiento por mandatario verbal, un derecho de opción de compra sobre la finca registral número 18.450.

En fecha 26 de septiembre de 2025, fue aportada al citado Registro, copia autorizada, en soporte papel, de la referida escritura, acompañada de otra de ratificación otorgada ante el notario de Barcelona, don Sergi González Delgado, el 15 de julio de 2025, número 2.446 de protocolo, por el optante, don E. C.

De la citada escritura de concesión de la opción, procede reseñar los siguientes particulares:

«Segunda. Son Pactos de esta opción:

1. Plazo. El término o plazo para el ejercicio del derecho de opción que se otorga será de veinticuatro (24) meses contados desde la firma del presente contrato, es decir, se extinguirá sin necesidad de preaviso alguno a las 24'00 horas del día 14 de julio de 2027.

2. Precio de la opción. El precio de la opción es de cuarenta mil euros (40.000,00 €), la cual será satisfecha con posterioridad a este acto mediante transferencia bancaria a la cuenta número (...) de la que es titular la mercantil Innosus S.L, con CIF número (...), según se acredita con certificado de titularidad que se incorpora, lo que se hace siguiendo instrucciones de los poderdantes según manifiesta su representante en este acto, como consecuencia de ampliación de capital de la misma.

El resguardo de transferencia, caso de serme aportado antes de la expedición de la copia de la presente, quedará reflejado en el folio adicional de papel timbrado notarial que, al efecto, quedará incorporado a esta matriz.

La cuenta de cargo de dicha cantidad es la (...)

Por ello, la parte cedente/vendedora firma a favor de la parte optante/compradora, la más eficaz carta de pago respecto del precio de la prima convenido, salvo el buen fin de la transferencia antes reseñada.

3. Aplicación del precio de la opción.

Para el caso del ejercicio de la opción, el precio de esta opción antes referido será entendido a cuenta del precio total.

Para el caso del no ejercicio de la opción y una vez recibida la transferencia: el precio de la opción se tendrá por recibido y aplicado al pago de la misma opción, únicamente.

4. Obligaciones de la parte cedente.

Para el otorgamiento de la escritura de compraventa la parte vendedora deberá ser titular registral de la finca descrita. La finca se transmitirá en el estado de cargas en que se encuentra en la actualidad, por lo que la parte vendedora se obliga a dejar la finca libre de cualquier clase de cargas, gravámenes, responsabilidades, arrendatarios y ocupantes de cualquier especie y al corriente del pago de cualquier impuesto u arbitrio municipal o autonómico.

5. Precio de la compraventa. Plazo. Forma de pago.

El precio de compraventa del inmueble descrito en el expositivo I, para el caso de que se ejercite la opción de compraventa en el plazo previsto, será ochenta mil euros (80.000,00 €) pagaderas de la siguiente forma:

a) En cuanto al importe de cuarenta mil euros (40.000,00 €), para el caso de ejecutarse la opción, se reputaría entregado y recibido a conformidad de la vendedora por considerarse el precio de la opción, y para el caso de ejercicio de ésta, como recibido a cuenta del precio de la compraventa, como ha quedado dicho.

b) El resto del precio será satisfecho en el momento del otorgamiento de la escritura de compraventa (...).

11. Ejercicio de la opción y escritura de compraventa:

Pactándose esta opción como derecho real e inscribible, ésta se ejercerá, a solicitud expresa de la cedente, mediante notificación, vía conducto notarial, dirigida a la parte concedente dentro del plazo establecido, en la que se fijará día, hora y Notaría, para autorizar la escritura de compraventa, todo ello será establecido por la parte optante con el fin de ejercitar la opción de compra; y subsidiariamente mediante el ejercicio y

comparecencia unilateral por la parte optante, para el caso en que la parte concedente no compareciere ante el Notario designado, o lo hiciese sin la documentación necesaria (cédula de habitabilidad, certificación energética, certificado corriente de pago comunidad de propietarios, certificado de saldos deudores, etc.) o no firmase la escritura por cualquier otro motivo, en este caso se adjuntará a la escritura de ejercicio de opción de compra copia del requerimiento del fedatario público, la cual servirá de acreditación del cumplimiento de la comunicación del ejercicio, unilateral o no, de la opción de compra.

Con respecto al medio a utilizar para dar lugar a la notificación fehaciente, expuesta en el párrafo anterior, la parte concedente solicita expresamente que se realice mediante conducto notarial, al domicilio expuesto en el encabezamiento de esta escritura.

La parte cedente acepta de forma expresa que la parte optante se subrogue, si lo considera conveniente, en las hipotecas que en su caso graven las fincas.

12. Cláusula por daños y perjuicios *[sic]*.

En el caso que se ejercitase el derecho concedido en la presente y la parte cedente no acudiere, aún tras ser notificada fehacientemente por conducto notarial, para escriturar la compraventa correspondiente, en el día, hora y Notaría convenidos, y siempre por causas no justificadas y únicamente imputables a la parte cedente, se establece una cláusula por daños y perjuicios hacia la parte optante/compradora, que consistirá en una penalización dineraria de treinta mil euros (30.000,00 €).

Ello, independientemente de las acciones legales que esta parte optante pudiera tomar y ejercitar con el fin de llegar al buen curso del derecho a la compraventa establecido en esta escritura (...).

Se deniega la inscripción de la escritura, y de los cinco iniciales defectos de la nota y a la vista de lo manifestado por la registradora en su informe, no procedería analizar el primero («el precio de la opción, 40.000 euros, se abonarán con posterioridad al otorgamiento de la escritura mediante transferencia bancaria a la cuenta titularidad de una mercantil, Innosus, SL aparentemente sin relación alguna con el titular registral dado que ni de la escritura ni de la consulta al Registro Mercantil puede apreciarse relación alguna»), ni el quinto («además, resulta cuanto menos curioso por la coincidencia que la entidad presentante, a quien se autoriza que verifique y realice cuantos trámites registrales y fiscales sean preceptivos para obtener la inscripción registral sea una entidad entre cuyo objeto social esté: “la actividad propia de los prestamistas inmobiliarios”»).

Por tal razón y para la resolución del presente recurso, han de tenerse en cuenta ahora estos tres (se respeta la numeración reflejada en la nota):

«2) El precio de compraventa se pacta en 80.000 euros; valor significativamente inferior al valor de tasación de la finca que resulta de la inscripción 4.ª de constitución de hipoteca practicada en virtud de escritura de treinta de junio de dos mil veinte y en la que se testimoniaba certificado de tasación en el que se asignaba a la finca un valor de 210.098,32 euros.

3) Se prevé en la cláusula 11 relativa al ejercicio de la opción y escritura de compraventa la posibilidad de ejercicio y comparecencia unilateral por la parte optante para el caso en que la parte concedente no compareciese ante el Notario designado, o lo hiciese sin la documentación necesaria o no firmase la escritura por cualquier otro motivo. Ahora bien, en la cláusula 12 se pacta una indemnización por daños y perjuicios para el caso de que la parte cedente no acudiere para escriturar la escritura de compraventa correspondiente. Dicha indemnización se estipula en 30.000 euros; cantidad que equivale al 37,5 % del precio de la compraventa. Dado que el precio de la opción se imputa, en caso del ejercicio de la opción, al precio de la venta, en caso de ejercitarse esta cláusula de indemnización el optante se quedaría la finca por el precio 10.000 euros dado que se intuye que en caso de ejercicio unilateral se

descontaría esa indemnización del precio final. Por otra parte, esta cláusula en los términos en que está redactada impedirá por sí sola la inscripción de la escritura dado que surge una contradicción entre la cláusula 11.^a, que sí que permite un ejercicio unilateral, con la 12.^a, que penaliza la no comparecencia de la parte cedente teniendo en cuenta el principio de especialidad que rige en el derecho hipotecario.

4) Se estipula como obligación de la parte cedente que sea titular registral de la finca descrita así como que se transmita la finca en el estado de cargas en que se encuentra en la actualidad, cláusula del todo fuera de lugar en un derecho de opción dado que como señalara la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en resolución de 9 de septiembre de 2024: “cuando este derecho de adquisición preferente se ejercita y su titular se convierte en propietario de la finca objeto del mismo, ello conlleva la cancelación de los derechos posteriores tal como prevé el artículo 79.2 de la Ley Hipotecaria, de modo que la cancelación de los embargos o cargas posteriores a la opción y antes de su ejercicio es una inevitable consecuencia de la extinción del ejercicio de la opción, si bien para ello es necesario como regla general el depósito del precio pagado a disposición de los titulares de las cargas posteriores”, previsión esta que no existe en el caso que nos ocupa. Es más, se establece la posibilidad con consentimiento expreso de la parte cedente de que la parte optante se subrogue en las hipotecas que en su caso graven la finca».

Se recurre la calificación, alegándose:

«Cuarto.

La calificación no aprecia ningún defecto formal, ni de capacidad, ni de tracto, ni de falta de claridad, ni de inexactitud registral, limitándose a una valoración de fondo sobre la causa económica del negocio.

Quinto.

Frente a dicha nota de calificación, dentro del plazo legal de un mes, se interpone el presente recurso gubernativo, por entender que el registrador ha excedido los límites de su potestad calificador y que la escritura cumple plenamente los requisitos para la inscripción del derecho real de opción de compra.

II. Fundamentos de Derecho

Primero.—Límite de la potestad calificador (art. 18 LH).

La función del Registrador se limita a calificar la legalidad formal del título y la validez del acto dispositivo por lo que resulte del propio documento y de los asientos registrales, sin que pueda entrar en el examen de la causa económica o la voluntad interna de las partes.

La DGSJFP ha reiterado (Res. 10/05/2018, 12/06/2019, 14/07/2022) que el Registrador no puede reinterpretar un negocio formalmente válido ni sustituir el juicio notarial de legalidad.

La calificación recurrida no aprecia defectos de forma, sino que recalifica el negocio, afirmando que parece encubrir un pacto Comisorio”, sin prueba alguna ni base literal en la escritura. Tal valoración excede completamente el ámbito del art. 18 LH y vulnera el principio de presunción de validez del instrumento público (art. 17 bis de la Ley del Notariado y art. 1218 CC).

Quinto [sic].—Consecuencias de la calificación y responsabilidad derivada.

La negativa infundada a inscribir un derecho formalmente válido priva al optante de la protección del Registro y genera un perjuicio real y actual, pues mientras la opción no se inscriba, el cedente podría transmitir la finca a un tercero protegido por la fe pública registral (arts. 32 y 34 LH).

Ello vulnera el principio de seguridad jurídica preventiva (art. 9 CE y 38 LE) y podría dar lugar a responsabilidad civil del Registro conforme al artículo 296 LH, por haber negado injustificadamente la inscripción de un derecho perfecto en su forma y fondo, con el consiguiente daño patrimonial al interesado».

2. Así las cosas, y antes de entrar a resolver el fondo del presente recurso, es preciso que este Centro Directivo se pronuncie sobre la petición que consta al final del mismo:

«2. Que previos los trámites legales oportunos, se estime íntegramente el recurso, declarando que la calificación impugnada ha excedido los límites del art. 18 LH y que la escritura de opción de compra de 14 de julio de 2025 cumple los requisitos legales para su inscripción.

3. Que, en consecuencia, se revoque la nota de calificación y se ordene la práctica de la inscripción del derecho real de opción de compra en el Registro de la Propiedad de Benidorm n.º 3, con todos sus efectos legales.

4. Subsidiariamente, para el caso de considerarse necesario, que se califique el defecto como subsanable, indicando la redacción mínima que permitiría su inscripción, dejando constancia de que el ejercicio unilateral exige el pago del precio íntegro y que la pena convencional no sustituye el precio,

5. Que se haga constar expresamente que la negativa injustificada a la inscripción priva al optante de la tutela registral y puede generar responsabilidad civil conforme al art. 296 LH».

Las pretensiones formuladas por el recurrente a partir del apartado «3» carecen de todo fundamento, toda vez que, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, el objeto del recurso es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho, sin que pueda, por tanto, tener por objeto cualquier otra pretensión. Menos aún, por supuesto, la forma en que notarios y registradores han de formalizar, e inscribir, los títulos que presentados a calificación.

Y la Resolución que se dicte por este Centro Directivo resolviendo el recurso, en la forma y plazo que determina la legislación hipotecaria, será recurrible ante la jurisdicción civil; que será quien, al fin y a la postre, determinará si aquella se ajusta o no a Derecho. Por ello, no tienen cabida –ni soporte alguno– las reseñadas pretensiones del recurrente. Como tampoco procede que esta Dirección General se pronuncie sobre cualquier cuestión relativa a una hipotética responsabilidad civil (sea del notario o del registrador), pues son los tribunales los únicos competentes para determinarla, evaluarla y resolver lo que proceda al respecto.

3. La presente Resolución ha de abordar de nuevo la problemática de las opciones de compra y su relación con el pacto comisorio (su posible función de garantía). Ha de precisarse, también, que no procede incidir en el análisis de algunas otras cuestiones que pudieran plantearse a la vista del redactado de la escritura, dado que esta resolución ha de limitarse a analizar la calificación recurrida. Dicho lo cual, ha de recordarse que esta Dirección General ha puesto de relieve, en numerosas ocasiones (*vid.*, por ejemplo, las Resoluciones de 26 de diciembre de 2018, 28 de enero y 27 de octubre de 2020, 15 de marzo y 21 de julio de 2021, 13 de julio de 2022, 18 de septiembre y 12 y 14 de diciembre de 2023 y 9 de enero, 11 y 28 de junio y 22 de julio de 2024, y posteriores relacionadas en los «Vistos», siendo de especial relevancia esta últimas, por su enfoque de la problemática que subyace en este tipo de operaciones), que el Código Civil rechaza enérgicamente toda construcción jurídica en cuya virtud, el acreedor, en caso de incumplimiento de la obligación, pueda apropiarse definitivamente de los bienes dados en garantía por el deudor (*vid.* artículos 6, 1859 y 1884 del Código Civil).

En efecto, como afirmó este Centro Directivo en su Resolución de 8 de abril de 1991 (expresamente invocada por el Tribunal Supremo, Sala Primera, en su Sentencia de 5 de junio de 2008): «el pacto comisorio, configurado como la apropiación por el acreedor de la finca objeto de la garantía por su libérrima libertad ha sido siempre rechazado, por

obvias razones morales, plasmadas en los ordenamientos jurídicos, al que el nuestro nunca ha sido ajeno, bien como pacto autónomo, bien como integrante de otro contrato de garantía ya sea prenda, hipoteca o anticresis (artículos 1859 y 1884 del Código Civil), rechazo que se patentiza además en la reiterada jurisprudencia sobre la materia tanto del Tribunal Supremo como de este Centro Directivo».

El Tribunal Supremo, Sala Primera, ha declarado reiteradamente (*vid.* entre otras, Sentencias de 18 de febrero de 1997, 15 de junio de 1999 y 5 de junio de 2008), que los pactos y negocios que infringen los citados preceptos del Código Civil, en cuanto establecen la prohibición del pacto comisorio, dan lugar a la nulidad radical y absoluta de aquéllos, al tratarse de preceptos imperativos y de orden público por afectar a la satisfacción forzosa de obligaciones en que están involucrados no sólo los intereses del deudor, sino también los de sus acreedores.

También este Centro Directivo ha aplicado la prohibición del pacto comisorio incluso cuando las operaciones elusivas del mismo se instrumentan mediante negocios jurídicos indirectos. En este sentido, las Resoluciones de 30 de septiembre de 1998, 26 de marzo de 1999 y 26 de noviembre de 2008 concluyeron que la opción de compra examinada se concedía en función de garantía (dada la conexión directa entre el derecho de opción y las vicisitudes de la deuda reconocida, de forma que el ejercicio de aquel derecho se condicionaba al impago de ésta), entendiéndose que ello vulnera la tradicional prohibición del pacto comisorio de los artículos 1859 y 1884 del Código Civil.

Como declaramos en las Resoluciones de 21 y 22 de febrero y 5 de septiembre de 2013 (y reiterado en otras posteriores), comúnmente se considera que la prohibición de pacto comisorio «tiene un doble fundamento, que gira en torno a la exigencia de conmutatividad de los contratos. En primer lugar, se destaca que su ratio descansa en el riesgo de que, dadas las presiones a las que se puede someter al deudor necesitado de crédito al tiempo de su concesión, las cosas ofrecidas en garantía reciban una valoración muy inferior a la real, o que, en todo caso, tengan un valor superior al de la obligación garantizada. Se trata en definitiva de impedir que el acreedor se enriquezca injustificadamente a costa del deudor y que éste sufra un perjuicio desproporcionado. También se ha fundamentado la prohibición en la necesidad de observancia de los procedimientos de ejecución, que al tiempo que permiten al acreedor ejercitar su “ius distrahendi”, protegen al deudor al asegurar la obtención del mejor precio de venta. Asimismo, el pacto de comiso plantea problemas respecto a posibles titulares de asientos posteriores, que no se dan en caso de ejercicio del “ius distrahendi”, en que está prevista la suerte de los mismos».

Según la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de julio de 2017, son dos los presupuestos que caracterizan la aplicación de la figura del pacto comisorio: «En primer lugar, que el pacto de apropiación o disposición, previo o coetáneo a la garantía, se halle causalmente vinculado al nacimiento del crédito cuyo cumplimiento se garantiza. En segundo lugar, que la apropiación o disposición del bien no esté sujeta a un procedimiento objetivable de valoración de la adquisición».

En línea con esta posición jurisprudencial hay que situar la reciente doctrina de esta Dirección General (así, en sus Resoluciones de 21 de julio de 2021, 10 de marzo y 13 de julio de 2022, 18 de septiembre y 12 y 14 de diciembre de 2023 y 9 de enero, 11 de junio, 22, 30 y 31 de julio y 9 de septiembre de 2024, y posteriores citadas en los «Vistos»), según la cual, la prohibición del pacto comisorio no es absoluta en nuestro derecho, de modo que pierde su razón de ser cuando la realización de la cosa ofrecida en garantía –cualquiera que haya sido la vía seguida– se efectúe en condiciones determinantes de la fijación objetiva del valor del bien, y no haya comportado un desequilibrio patrimonial injusto para el deudor.

Igualmente ha declarado este Centro Directivo (*vid.* Resoluciones de 26 de diciembre de 2018, 28 de enero de 2020 y 13 de julio de 2022, entre otras citadas), que deben admitirse aquellos pactos o acuerdos que permitan un equilibrio entre los intereses del acreedor y del deudor, evitando enriquecimientos injustos o prácticas abusivas, y que permitan al acreedor, ante un incumplimiento del deudor, disponer de mecanismos

expeditivos para alcanzar la mayor satisfacción de su deuda. Por ello –se añade– podría admitirse el pacto comisorio siempre que concurren las condiciones de equilibrio entre las prestaciones, libertad contractual entre las partes y exista buena fe entre ellas respecto del pacto en cuestión; si bien para poder admitir la validez de dichos acuerdos se deberá analizar cada caso concreto y atender a las circunstancias concurrentes, ya que sólo mediante un análisis pormenorizado de cada supuesto se podrá determinar la admisibilidad o inadmisibilidad del pacto en cuestión. En definitiva, se admite el pacto por el que pueda adjudicarse al acreedor o venderse a un tercero el bien objeto de la garantía siempre que se establezca un procedimiento de valoración del mismo que excluya la situación de abuso para el deudor.

4. Se impone, por consiguiente, tener presentes las consideraciones que este Centro Directivo viene reiterando en las diversas resoluciones que han abordado la problemática –recurrente como ya se ha dicho– de las opciones de compra pactadas como posible garantía de una operación de financiación, y que encubran un pacto comisorio prohibido en nuestro ordenamiento. Además, habrá que contemplar cada caso concreto, lo que impone analizar detenidamente el global clausulado de cada instrumento público y las declaraciones que en él hayan vertido las partes, pues no en vano el párrafo segundo del artículo 1218 del Código Civil fija una regla a la hora de valorar la eficacia probatoria de los documentos públicos: «También harán prueba contra los contratantes y sus causahabientes, en cuanto a las declaraciones que en ellos hubiesen hecho los primeros». Declaraciones de las partes a tener en cuenta, por tanto, aunque no menos relevancia posee la aplicación de la juiciosa regla interpretativa que enuncia el artículo 1281.2 del código Civil: «si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas».

Como se verá más adelante, es este último precepto el que nos proporcionará la pauta para resolver la cuestión planteada en el recurso, pues en modo alguno son aventuradas las conclusiones de la nota de calificación cuando indica: «(...) existe una contradicción entre el negocio jurídico instrumentado y la intención evidente de los contratantes dado que la supuesta constitución de un derecho de opción de compra parece ser un contrato de financiación garantizado con la finca sobre la que se constituye la opción que encubre un pacto comisorio (...)». Y es que la opción pactada –y para la finalidad pactada– supone emplear un negocio jurídico, cuya función económico social (causa) en absoluto tiene finalidad solutoria (adjudicándose la finca), sino algo bien distinto; causa, por lo demás, desnaturalizada a la vista de lo pactado en la escritura, y que hace bascular un negocio jurídico de matiz marcadamente unilateral, a otro bien distinto, de matiz marcadamente bilateral.

En efecto y como ha declarado reiteradamente el Tribunal Supremo (vid. la Sentencia de 23 de abril de 2010, por todas): «(...) 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 [sic] 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 precedente proceso».

5. Y entrando a resolver la cuestión de fondo del recurso, lo primero que hay que poner de relieve (abstracción hecha de la citada parte final) es que el recurrente (lo que podría perfectamente conducir a la desestimación del recurso) no rebate, ni contraargumenta, ninguna de las objeciones de la nota, limitándose a decir: «La calificación recurrida no aprecia defectos de forma, sino que recalifica el negocio, afirmando que “parece encubrir un pacto comisorio”, sin prueba alguna ni base literal en la escritura. Tal valoración excede completamente el ámbito del art. 18 LH y vulnera el

principio de presunción de validez del instrumento público (art. 17 bis de la Ley del Notariado y art. 1218 CC)». Dicho lo cual, cabe anticipar que la calificación recurrida es acorde –y respetuosa– con los más recientes pronunciamientos de este Centro Directivo sobre la materia.

El primero de los defectos a examinar («2» en la nota) reza así: «El precio de compraventa se pacta en 80.000 euros; valor significativamente inferior al valor de tasación de la finca que resulta de la inscripción 4.^a de constitución de hipoteca practicada en virtud de escritura de treinta de junio de dos mil veinte y en la que se testimoniaba certificado de tasación en el que se asignaba a la finca un valor de 210.098,32 euros».

Sin duda su formulación en absoluto es arbitraria, tiene soporte en los asientos registrales y sirve perfectamente para dotar de verdadero sentido al conjunto de estipulaciones de la escritura de constitución de la opción. Y es que, como ya se ha indicado, la prohibición del pacto comisorio no es absoluta en nuestro derecho, y se requiere para su admisibilidad que la realización de la cosa ofrecida en garantía se efectúe en condiciones determinantes de la fijación objetiva del valor del bien, y no haya comportado un desequilibrio patrimonial injusto para el deudor.

Pero este defecto que analizamos, adquiere plena explicación a la vista del defecto siguiente («3» en la nota) pues, como acertadamente indica la calificación, se prevé en la cláusula 11 de la escritura (relativa al ejercicio de la opción y escritura de compraventa) la posibilidad de ejercicio y comparecencia unilateral por la parte optante, caso de que la parte concedente no compareciese ante el notario designado, lo hiciese sin la documentación necesaria, o no firmase la escritura por cualquier otro motivo. Y en la cláusula 12, se pacta una indemnización por daños y perjuicios (que se puede perfectamente inferir tiene un alcance más allá de lo meramente indemnizatorio), para el caso de que la parte cedente no acudiera a otorgar la escritura de compraventa; indemnización que se estipula en 30.000 euros (37,5 % del precio de la compraventa).

Así las cosas y dado que el precio de la opción se imputa, caso de ejercicio, al precio de la venta, caso de ejercitarse esta cláusula de indemnización, el optante podría hacer suya y adjudicarse la finca abonando 10.000 euros, pues no es aventurado concluir del completo clausulado que, caso de ejercicio unilateral, se descontaría esa teórica indemnización del precio final a abonar. Más adelante aludiremos a la ausencia de previsiones en la escritura que desdibujan el negocio formalizado; pues brillan por ausencia cláusulas habituales –por decir de necesaria existencia– en una escritura de opción, como, por ejemplo, la posible consignación y depósito de aquellas cantidades que resten de abonar del precio de la venta.

No nos encontramos en la escritura, por tanto, con estipulaciones acordes con la naturaleza y causa de una opción de compra (negocio jurídico con marcado cariz unilateral); derecho en el que se concede un plazo durante el cual el optante puede libremente ejercitarla y, a cambio de la concesión de ese plazo en el que el optante podrá ejercitar la opción, y aunque también la concesión puede ser gratuita. Ordinariamente se paga un precio (cfr. artículo 14 del Reglamento Hipotecario: «(...) y en su caso, el que se hubiere convenido para conceder la opción»).

Pero –reiteramos– esa unilateralidad, propia de la opción, aquí se desdibuja y hace tránsito a un negocio de marcado matiz bilateral y de evidentes repercusiones económicas (incluso sancionadoras, según se indica) para la parte concedente. Y ello, por la sencilla razón de que, en la típica opción, la decisión de ejercitarla es de pura cuenta y puro riesgo del optante, (perdiendo la prima pagada si no le ejercita), por lo que es difícil comprender que de una decisión unilateral, que solamente al optante compete, pueda derivarse una indemnización (que poco tiene de responsabilidad contractual) a cargo de quien a lo más ha de soportar el ejercicio de la opción; indemnización que todo conduce a concluir que se detraería del precio pendiente de abonar.

Y eso no tiene sentido en un contrato unilateral, porque si el concedente no colabora en la ejecución (formalizando la venta), para eso se ha previsto (y es prácticamente una

excepción no preverlo, y si lo ha sido en este caso) el ejercicio y formalización unilateral de la venta por el optante.

Es decir, en una opción típica, si el concedente no compare al otorgamiento, desplegaría su eficacia la habitualmente pactada cláusula de ejercicio unilateral por el optante; y cuando ese 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 resuelvan en su caso, tal como exige el artículo 79.2.º de la Ley Hipotecaria. De modo que, por ejemplo, la cancelación de embargos o cargas inscritos eventualmente inscritas o anotadas con posterioridad a la opción, antes de su ejercicio, es sólo una inevitable consecuencia de la extinción del derecho embargado.

Ahora bien, para ello es necesario, como regla general, el depósito del precio pagado a disposición de los titulares de las cargas posteriores (artículo 175.6.ª Reglamento Hipotecario); siendo también es doctrina reiterada de este Centro Directivo, por ejemplo, que el principio de consignación íntegra del precio establecido por diversas Resoluciones, debe impedir pactos que dejen la consignación y su importe al arbitrio del optante.

Pero ocurre que la escritura calificada omite –y es ajena– estos planteamientos consustanciales y exigibles en una opción típica, con lo que hay base suficiente para estimar que se está en presencia de otra figura negocial distinta, pues la causa típica de la opción aparece desdibujada por completo.

6. Objeta también la registradora, en su calificación, que se aprecia contradicción entre la cláusula 11.ª de la escritura, que sí que permite un ejercicio unilateral, con la 12.ª, que penaliza la no comparecencia de la parte cedente teniendo en cuenta el principio de especialidad que rige en el derecho hipotecario. De entrada no se puede compartir del todo esa apreciación; pero es precisamente esta hipotética contradicción (a la que antes nos hemos referido) la que precisamente puede proporcionar la pauta para explicar la verdadera naturaleza del negocio jurídico documentado pues, como antes hemos anticipado, esa previsión teóricamente indemnizatoria choca con la estructura típica del derecho de opción, cuyo ejercicio se basa en una decisión *ad nutum* del optante; y si el concedente no colabora en la formalización le habilita (como se ha pactado aquí) a ejercitarla y ejecutarla por sí solo.

No se entiende, por tanto, qué papel juega esa sanción que se impone a la parte concedente por su no comparecencia al otorgamiento de la eventual escritura de venta, cuando en la propia escritura de constitución de la opción se ha pactado –y regulado– su ejercicio unilateral. Eso sí, en este caso obviando las previsiones que este Centro Directivo ha ideado concretando en cuanto al destino del precio de la compraventa que reste de abonar.

Recordemos que es en la cláusula 12 donde se pacta una indemnización –por daños y perjuicios– para el caso de que la parte concedente no acudiere a formalizar la escritura de compraventa correspondiente (indemnización prevista en 30.000 euros); formalización que, por otra parte, puede perfectamente llevar a cabo por sí solo el optante (recordemos que la escritura no prevé qué ha de hacerse con esos diez mil euros, y muy especialmente si han de consignarse y la forma de hacerlo; algo también predicable respecto de los ya citados 30.000 que integrarían el precio pendiente a abonar).

Un dato más, por tanto, que avala esa bilateralidad que no se aviene en absoluto con la función económico social de la opción, y que hace bascular lo pactado a otra figura negocial bien distinta.

Y es que, como señaló este Centro Directivo en su Resolución de 9 de septiembre de 2024: «(...) No ha de olvidarse que la esencia del derecho de opción consiste en que concede a su titular la facultad de decisión respecto a la eficacia de un contrato o una adquisición; y en función de las diversas modalidades que puede revestir la opción, su ejercicio podrá limitarse a poner en marcha un determinado contrato, haciendo exigibles las obligaciones que derivan del mismo, o producirá la adquisición de la propiedad, si tal

ejercicio cumple las condiciones previamente establecidas. En cualquier caso, lo que conviene poner de manifiesto es que el concedente queda a expensas de la voluntad del optante, quien podrá decidir entre dar eficacia o no al derecho de opción; y como se verá, en este caso no sucede exactamente así, dado que la causa es otra y ésta se aparta de la función económico social del contrato/derecho de opción (real en este caso (...)).».

7. Respecto del siguiente defecto a analizar (el «4» de la nota), en él se estipula, como obligación para la parte cedente, que sea titular registral de la finca descrita, así como que ésta se transmita en el estado de cargas en que se encuentra en la actualidad. Cláusula de todo punto fuera de lugar en un derecho de opción, dado que, como señaló este Centro Directivo en su Resolución de 9 de septiembre de 2024: «(...) cuando este derecho de adquisición preferente se ejercita y su titular se convierte en propietario de la finca objeto del mismo, ello conlleva la cancelación de los derechos posteriores tal como prevé el artículo 79.2 de la Ley Hipotecaria, de modo que la cancelación de los embargos o cargas posteriores a la opción y antes de su ejercicio es una inevitable consecuencia de la extinción del ejercicio de la opción, si bien para ello es necesario como regla general el depósito del precio pagado a disposición de los titulares de las cargas posteriores».

Previsión esta que no existe en el caso que nos ocupa. Es más, se establece la posibilidad con consentimiento expreso de la parte cedente para que la parte optante se subrogue en las hipotecas que en su caso graven la finca.

En suma, lo que puede llegar a suponer una opción como la concedida, es una traba del bien en presumible función de garantía; como igualmente es una traba, en función de garantía, una hipoteca; si bien su mecanismo de ejecución está revestido de unas garantías, en beneficio del deudor, que, en casos como el presente y por la propia dinámica y operativa de la opción (ha de ponerse el acento en su ejercicio) aquí no aparecen y brillan por su ausencia.

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, 17 de febrero de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.