

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**14306** *Resolución de 19 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa emitida por el registrador de la propiedad interino de El Campello respecto de una escritura de opción de compra.*

En el recurso interpuesto por don L. M. W., en nombre y representación y como administrador único de la mercantil «Home Equity Partners, S.L.», contra la negativa emitida por el registrador de la Propiedad interino de El Campello, don Antonio José Sánchez del Campo Ferrer, respecto de una escritura de opción de compra.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada el día 14 de octubre de 2025 por el notario de Madrid, don Enrique Javier de Bernardo Martínez-Piñeiro, con el número 4.159 de protocolo, don M. V. O. concedía un derecho de opción de compra a la mercantil «Home Equity Partners, S.L.» sobre la finca registral número 8.439 del Registro de la Propiedad de El Campello.

##### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de El Campello, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada: N.º 8634 de 2025.  
Asiento: 4294 del Diario 2025.  
Concepto: opción de compra.  
Presentante: Top Global Management Partners SL.  
Autorizante: Enrique Javier de Bernardo Martínez-Piñeiro de Madrid.  
Protocolo: 4159/2025.  
Calificación registral.

Antecedentes de hecho.

Con fecha 14/10/2025, fue presentada en este Registro copia electrónica de la escritura autorizada el 14/10/2025 por el Notario de Madrid, Enrique Javier de Bernardo Martínez-Piñeiro, número 4159/2025 de protocolo, que causó el asiento 4294 del diario 2025, habiéndose aportado con fecha 4 de noviembre de 2025 la carta de pago de la autoliquidación telemática del impuesto.

Fundamentos jurídicos:

I. Conforme el art. 18.1 de la Ley Hipotecaria los registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicita 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.

## II. Defectos que impiden la inscripción:

Por el Título presentado don M. V. O. concede un derecho de opción de compra a la mercantil "Home Equity Partners, Sociedad Limitada", sobre la finca registral 8439.

Consultado el historial registral de la finca resulta que en la inscripción 11.<sup>a</sup> consta inscrita una hipoteca en los siguientes términos:

- Hipoteca de un principal de 41.000 euros a favor de la mercantil "Cesim, S.L."
- Plazo de un año, vencimiento el día 26 de agosto de 2026.
- Pago de una única cuota de 44.690 euros.
- La finca es vivienda habitual del deudor.
- Se tasa a efecto de subasta en 261.352,83 euros.
- Escritura otorgada en Alicante, ante su notario don Alejandro Fernández Toro el día 6 de agosto de 2025.

En la escritura presentada se pacta una opción de compra en los siguientes términos:

- Ahora se manifiesta que la vivienda no es habitual ni familiar.
- El saldo de la Hipoteca, según manifiestan los interesados, es de 45.000 euros. Lo que da a entender que no se ha llevado a cabo pago alguno de la misma, ya que el saldo supera el principal pactado.
  - Se indica que el concedente otorga en favor del optante un poder irrevocable para que pueda realizar las actuaciones necesarias para requerir información a cualquier entidad para determinar el estado de deudas pendientes, incluyendo solicitud de certificaciones para cancelar cargas.
  - Entre las actividades que configuran el objeto social de la sociedad optante figura, según su hoja social la de "otros servicios financieros".
  - Se pacta una prima o precio de la opción de 40.000 euros, que es a cuenta del precio de compra y que se corresponde prácticamente con el préstamo antes señalado.
  - El plazo de la opción es de cuatro años, finalizando el 13 de octubre de 2029.
  - Si el optante decide no ejercitar la Opción de Compra, o deja caducar el plazo de la opción, perderá la cantidad abonada en concepto de prima, pudiendo la parte concedente disponer del inmueble libremente.
  - Se valora el inmueble en 250.000 euros. Cantidad inferior en 11.000 euros al valor de Tasación de la reciente hipoteca.
  - Del valor de compra se descuenta la prima, y las cantidades por la eventual subrogación y/o cancelación de las cargas existentes sobre el inmueble, así como los impuestos, tasas, deudas y tributos relacionados con la finca. Lo que implica que hay una clara indeterminación final del precio de venta, así como que el deudor no recibirá la totalidad del mismo.
  - En el caso de que el optante se subrogue en la hipoteca retendrá el importe necesario para satisfacer el remanente de dichos créditos, solicitándose certificación, recibiendo el concedente el saldo restante a su favor.
  - El concedente debe entregar el inmueble libre de cualquier carga, gravamen, gastos, tributos, contribuciones, tasas, impuestos etc... Que, como vimos, son determinados de manera unilateral por el optante como consecuencia del poder antes señalado.
  - Igualmente, en el momento de la compraventa, se retendrán estas cantidades y se abonarán directamente a los acreedores.
  - En caso de que el concedente no comparezca, el importe resultante se consiga en la Notaría y se abonará a los acreedores resultando de esta manera a todos los efectos completado el pago del precio.
  - El optante podrá ceder el derecho de opción de manera unilateral bastando una mera notificación al concedente.

- Se pacta el ejercicio unilateral de la opción de compra, concediéndose poder al efecto a su favor.
- La escritura se redacta según minuta escrita por ambas partes otorgantes.

Sin embargo, no pueden llevarse a cabo las operaciones registrales solicitadas por los siguientes defectos: De conformidad con lo señalado no nos encontramos ante una verdadera opción de compra sino más bien ante una operación de préstamo con garantía, donde no se cumplen las previsiones de defensa de consumidores que serían necesarias en el supuesto de una operación ordinaria de financiación; igualmente se lleva a cabo el incumplimiento de la prohibición de pacto comisorio ya que el optante puede adquirir el bien sujeto a la opción de manera unilateral y sin entregar la total cantidad pactada por medio de unos descuentos de valor que quedan a su arbitrio.

### III. Fundamentos de Derecho:

Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a “los obstáculos que surjan del Registro”, a “la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción”, a “las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos” y a “la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”.

El artículo 14 del Reglamento hipotecario regula la constancia registral del derecho de opción de compra, en el que efectivamente existe una verdadera intención de llevar a cabo en un momento posterior la compra del bien; en este caso parece inicialmente que se cumplen todos los requisitos del citado precepto. Sin embargo, lo que verdaderamente se infiere como negocio simulado, conforme los artículos 1261, 1274, 1281 del Código Civil, es una operación de financiación como resulta de la vista conjunta de los sucesivos negocios de hipoteca y opción de compra. En este sentido la prima de la opción coincide, prácticamente, con el principal y pago único de un préstamo incumplido.

Cierto es que la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública admite la posibilidad de pacto comisorio siempre que exista un plano de igualdad o equilibrio de las partes, sin embargo y conforme a las recientes resoluciones de 16 de enero, 12 de marzo, 26 de marzo, 10 de abril de 2025, señala que deben valorarse las circunstancias del caso concreto.

En este supuesto debemos tener en cuenta, además de una operación previa de préstamo hipotecario incumplido, el caso de posible ejercicio unilateral de la opción de compra pudiéndose descontar cantidades al precio de venta efectivo por una serie de circunstancias a determinar unilateralmente con posterioridad por el optante. Es decir, se vuelve a correr el riesgo de que el concedente no reciba la efectiva cantidad pactada por la venta sin su intervención efectiva y quedando esta valoración dependiente de la voluntad del optante que recibe un poder para solicitar los datos para determinar qué cantidades deben descontarse del precio de venta; lo cual contradice el artículo 1256 del Código Civil y el necesario equilibrio de las contraprestaciones en los negocios jurídicos sin que se pueda llevar a cabo un enriquecimiento injusto.

Sin perjuicio de lo dicho, debe tenerse en cuenta además que al llevarse a cabo una efectiva operación de financiación operación de financiación deben cumplirse las previsiones establecidas en la Ley 5/2019 reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y la ley 2/2009. Así podemos traer a colación la Resolución JUS/3811/2025 de 10 de febrero de la Dirección General de Derecho de Cataluña en la que se entiende que en los supuestos de contratos estandarizados o en masa de opciones de compra en función de garantía debe existir una relación de confianza entre deudor y acreedor en el sentido de no vulnerarse las normas de protección de los consumidores, para este caso

si se entiende que la calificación registral puede exigir el cumplimiento de estos requisitos.

Advertencia: Cualquier documento que se aporte al Registro de la Propiedad debe ser original o bien tener un Código Seguro de Verificación para comprobar su autenticidad, de conformidad con el Art. 3 de la Ley Hipotecaria.

IV. La presente nota de calificación se expide para su notificación al presentador del documento y al Notario autorizante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 L.H. y artículos 40 y ss Ley 39/2015 de 1 de Octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Parte dispositiva

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación: Don Antonio José Sánchez del Campo Ferrer, Registrador Interino de la Propiedad de El Campello, acuerda:

1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultas de los Antecedentes de Hecho y Fundamentos de Derecho reseñados.

2.º Suspender, en consecuencia, el despacho del documento presentado.

3.º Prorrogar el asiento de presentación de conformidad con el Art. 323 de la Ley Hipotecaria de forma automática por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación, plazo durante el cual podrá solicitarse la anotación preventiva a que se refiere el Art. 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Antonio José Sánchez del Campo Ferrer registrador/a accidental de Registro de la Propiedad de El Campello a día veinticuatro de noviembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación don L. M. W., en nombre y representación y como administrador único de la mercantil «Home Equity Partners, S.L.», interpuso recurso el día 9 de enero de 2026 mediante escrito del siguiente tenor:

«Primero. Que, con fecha 14 de octubre de 2025 se presentó en el Registro de la Propiedad de El Campello copia electrónica de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Enrique Javier de Bernardo Martínez-Piñeiro, protocolo 4159/2025, en la que Don M. V. O. concede un derecho de opción de compra a favor de la Sociedad sobre la finca registral 8439.

Segundo. Que, la nota de calificación (...) suspende la inscripción alegando que:

“De conformidad con lo señalado no nos encontramos ante una verdadera opción de compra sino más bien ante una operación de préstamo con garantía, donde no se cumplen las previsiones de defensa de consumidores que serían necesarias en el supuesto de una operación ordinaria de financiación; igualmente se lleva a cabo el incumplimiento de la prohibición de pacto comisorio ya que el optante puede adquirir el bien sujeto a la opción de manera unilateral y sin entregar la total cantidad pactada por medio de unos descuentos de valor que quedan a su arbitrio (...).”

Tercero. Que, el Sr. L. se dirigió al propio Registrador para mostrar su disconformidad con la calificación, exponiendo argumentación desvirtuando los supuestos defectos apreciados y asunciones realizadas por el Registrador, pero que no han sido aceptadas por este último.

Cuarto. Que, la parte no considera que la calificación se ajuste a Derecho, por infracción del art. 14 del Reglamento Hipotecario, de los arts. 1254, 1255, 1256, 1261, 1274, 1281 del Código Civil, del art. 18 de la Ley Hipotecaria, así como de la doctrina

reiterada de la Dirección General sobre opciones de compra, simulación contractual y pacto comisorio.

#### Alegaciones jurídicas:

Previa. Extralimitación de la función calificadoras. Imposibilidad de recalificación del negocio jurídico y de apreciación de simulación en sede registral.

Con carácter previo, debe ponerse de manifiesto que la nota de calificación impugnada incurre en una clara extralimitación de la función calificadoras definida en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, al no limitarse a comprobar la legalidad formal y objetiva del título presentado, sino al reconfigurar el negocio jurídico documentado, sustituyendo la voluntad de las partes por una calificación distinta de la expresamente otorgada en escritura pública.

En particular, el Registrador aprecia la existencia de un negocio simulado y de una operación de financiación encubierta, realizando valoraciones económicas, funcionales e intencionales que no resultan de manera directa, palmaria e inequívoca del propio título, lo cual excede del ámbito de la calificación registral.

Es doctrina reiterada de la Dirección General que la simulación contractual no puede ser apreciada por el Registrador, salvo en aquellos supuestos excepcionales en que resulte evidente del propio documento presentado, sin necesidad de valoraciones externas o interpretaciones subjetivas, circunstancia que no concurre en el presente caso.

En consecuencia, la calificación impugnada incurre en infracción del artículo 18 de la Ley Hipotecaria al entrar en un juicio de fondo propio del ámbito jurisdiccional, razón por la cual procede su revocación con independencia del mayor o menor acierto económico del negocio documentado.

#### Primera. Inexistencia absoluta de relación entre hipotecante y optante.

No existe relación alguna, ni directa ni indirecta, entre la entidad hipotecante Cesim, S.L. y la Sociedad, ni entre la hipoteca y la opción de compra. No concurre entre ambas ninguna forma de vinculación societaria, participación cruzada, coincidencia en la condición de titulares reales ni relación de control o dependencia.

Del mismo modo, ambos negocios jurídicos fueron otorgados en fechas distintas, responden a finalidades autónomas y carecen de cualquier nexo funcional o causal entre sí, de modo que el derecho de opción de compra no se configura ni directa ni indirectamente como instrumento de garantía del crédito hipotecario, ni guarda relación alguna con su existencia, cuantía, vencimiento o eventual incumplimiento.

Asimismo, y de conformidad con la normativa vigente en materia de identificación y registro de titulares reales –en particular, la Ley 10/2010, de prevención del blanqueo de capitales–, puede acreditarse plenamente que no existe solapamiento alguno entre los titulares reales de ambas sociedades (cuya información consta en los Registros públicos oficiales), cumpliéndose así los requisitos de transparencia exigibles para descartar cualquier apariencia de vinculación económica o control societario.

Tampoco existe relación contractual previa, simultánea o sobrevenida entre Cesim, S.L. y la Sociedad, ni acuerdo alguno que pudiera sugerir dependencia económica, coordinación empresarial o planificación conjunta en relación con la finca objeto de la opción de compra. En particular, ningún representante de la Sociedad ha mantenido contacto, negociación o comunicación con Cesim, S.L. en relación con la propiedad gravada o con cualquier otro activo, extremo que confirma la absoluta independencia entre las partes.

La ausencia total de vinculación impide jurídicamente apreciar simulación contractual o unidad funcional entre la hipoteca y la opción de compra, de conformidad con los arts. 1277 y 1281 del Código Civil, que presumen la existencia y licitud de la causa mientras no se demuestre lo contrario y obligan a interpretar los contratos según su literalidad, su intención manifiesta y el contexto establecido por las partes.

En consecuencia, la ausencia absoluta de relación entre la hipotecante y la Sociedad confirma que la opción de compra es un negocio autónomo, con causa propia y lícita conforme a los arts. 1254 y 1255 del Código Civil, y en ningún caso un instrumento destinado a alterar, sustituir o garantizar la operación hipotecaria previamente constituida.

Segunda. La prima no se aplica a la hipoteca.

La cantidad entregada en concepto de prima de opción, por importe de 40.000 euros, responde exclusivamente a su función económica natural dentro del contrato de opción de compra: asegurar y dotar de eficacia al derecho de adquisición otorgado al optante, conforme a lo previsto en los arts. 1255, 1274 y 1445 del Código Civil, así como en el art. 14 del Reglamento Hipotecario.

En ningún caso esta cantidad se destina al pago o amortización del préstamo hipotecario inscrito, guarda relación funcional con la deuda garantizada, supone cumplimiento parcial o total de obligación hipotecaria ajena, ni puede interpretarse como pago anticipado de capital de la hipoteca.

La mera existencia de una hipoteca previa no enerva la validez ni la causa del negocio de opción de compra, conforme al art. 1445 del Código Civil y al régimen del art. 14 del Reglamento Hipotecario.

Tercera. No existe obligación de restitución.

En el presente negocio no existe obligación alguna de devolución de la prima entregada. Dicho importe se imputa al precio en caso de ejercicio de la opción o se pierde definitivamente si esta no se ejercita, lo cual es propio de la naturaleza jurídica de la opción de compra y plenamente conforme a la autonomía de la voluntad reconocida en el artículo 1255 del Código Civil.

La inexistencia de restitución es determinante para excluir cualquier calificación del negocio como préstamo. El artículo 1753 del Código Civil exige expresamente que el contrato de préstamo implique la obligación de devolver el dinero recibido, elemento que aquí no concurre en modo alguno. Tampoco se aprecia causa crediticia ni accesoria a una deuda previa, conforme a los arts. 1274 y 1277 del Código Civil, que presumen la licitud y autonomía de la causa del contrato.

En consecuencia, dado que la prima no genera una obligación de retorno ni integra una operación de crédito, no puede hablarse de financiación encubierta, sino de un negocio plenamente válido y autónomo, ajustado al régimen jurídico propio de la opción de compra.

Cuarta. La coexistencia de hipoteca y opción es plenamente legal.

La conclusión implícita en la nota de calificación –que la existencia de una hipoteca dificultaría o impediría la inscripción de una opción de compra– carece de apoyo legal y resulta contraria a la práctica registral consolidada. El ordenamiento español admite expresamente la coexistencia de ambos derechos.

El artículo 14 del Reglamento Hipotecario regula la inscripción del derecho de opción y no exige que la finca esté libre de cargas; únicamente requiere la determinación del precio, prima, plazo y condiciones, requisitos todos ellos cumplidos en este caso.

Además, conforme a los principios de especialidad y prioridad (arts. 9 y 17 de la Ley Hipotecaria), cada derecho inscrito conserva su propia individualidad y rango, de modo que la existencia de una hipoteca previa no altera la validez ni naturaleza de la opción de compra.

La mera existencia de una carga hipotecaria no desnaturaliza ni convierte automáticamente la opción en una operación de financiación o en garantía alguna de la misma.

Quinta. Precio de mercado.

El hecho de que el precio pactado para la eventual compraventa –250.000 euros– sea solo 11.000 euros inferior a la tasación hipotecaria no constituye indicio alguno de simulación ni irregularidad. La tasación hipotecaria tiene una función exclusivamente garantista, destinada a fijar el tipo de subasta en caso de ejecución, conforme al art. 682.2.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, sin determinar el valor real de mercado.

Las partes gozan de plena libertad para fijar el precio de la compraventa o de la opción de compra, según los arts. 1255, 1445 y 1449 del Código Civil, sin exigencia de que este coincida con el valor de tasación. Sin perjuicio de lo anterior, la diferencia de 11.000 € respecto de la tasación hipotecaria (4,2%) –que tampoco fija el valor de mercado– es irrelevante.

Al respecto, queremos matizar que la doctrina del pacto comisorio no debe tenerse en cuenta, ya que, como hemos comentado anteriormente, la opción de compra no es una garantía de una financiación, sino es únicamente un derecho de adquisición sobre el inmueble de referencia.

Sexta. Inexistencia de pacto comisorio. La opción de compra no constituye mecanismo de apropiación automática.

La calificación registral invoca de forma implícita la prohibición de pacto comisorio, pese a que el negocio documentado no encaja en los presupuestos del artículo 1859 del Código Civil.

La opción de compra no atribuye la propiedad del bien por el mero incumplimiento de una obligación ni comporta una apropiación automática del inmueble, sino que requiere necesariamente un acto voluntario de ejercicio, seguido del correspondiente otorgamiento de la escritura de compraventa.

La doctrina de la Dirección General ha admitido reiteradamente la validez de negocios complejos (incluidas opciones de compra, daciones en pago o ventas en garantía) siempre que no se produzca una atribución directa y automática del bien en perjuicio del concedente, exista un precio real y se preserve la posibilidad de no ejercicio, circunstancias todas ellas concurrentes en el presente supuesto.

En consecuencia, la calificación incurre en una aplicación extensiva e improcedente de la prohibición de pacto comisorio, ajena al negocio jurídico efectivamente documentado.

Debe subrayarse que la apreciación de un supuesto pacto comisorio por la vía de valorar si el precio pactado es o no “de mercado”, si la prima resulta o no “equivalente” a una deuda previa, o si el concedente recibe o no la “totalidad del valor” del inmueble, supone en realidad un control registral del precio y del equilibrio económico del contrato, expresamente rechazado por la doctrina reiterada de la Dirección General.

Del mismo modo que sucede en los préstamos donde el interés remuneratorio o la comisión de apertura, el precio de una opción de compra forma parte del objeto principal del negocio jurídico, quedando su eventual desproporción, simulación o carácter leonino fuera del ámbito del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y reservada, en su caso, al conocimiento judicial, previa la necesaria ponderación de las circunstancias concurrentes.

No puede el registrador impedir la inscripción de una opción de compra por considerar que el precio no es “justo” o que la operación resulta económicamente desfavorable para una de las partes, del mismo modo que no puede denegar la inscripción de una compraventa por estimar que el precio pactado es bajo, pues ello supondría sustituir la autonomía de la voluntad por un juicio de equidad ajeno a la función calificadora.

Séptima. El precio está perfectamente determinado.

En cuanto a la supuesta indeterminación del precio y su pretendido sometimiento al arbitrio del optante, debemos señalar que el precio de la eventual compraventa se fija

en 250.000 euros, previéndose únicamente la deducción de la prima entregada, de las cargas reales vigentes y de los impuestos asociados al inmueble. Estas cantidades derivan de elementos objetivos y determinados, ajenos por completo a la voluntad del optante, y corresponden únicamente a los conceptos que minoran el valor del inmueble como ocurre en cualquier compraventa.

El artículo 1256 del Código Civil no impide que el precio sea determinable mediante criterios ciertos; prohíbe únicamente que quede al arbitrio de una de las partes, que en ningún caso es nuestro supuesto.

Debe insistirse en que la previsión de deducciones relativas a cargas reales, impuestos o gastos asociados al inmueble no supone en modo alguno dejar el precio al arbitrio del optante, sino que responde a criterios objetivos, verificables y ajenos a la voluntad unilateral de las partes, plenamente admitidos por la jurisprudencia y la doctrina registral.

El artículo 1256 del Código Civil únicamente proscribía aquellos supuestos en que la determinación del precio queda sometida a la voluntad discrecional de una de las partes, lo que no sucede cuando dicha determinación deriva de conceptos jurídicos objetivos previamente existentes y perfectamente cuantificables.

Octava. El objeto social de la optante no es financiero.

Finalmente, debemos precisar que la afirmación contenida en la nota de calificación relativa a que el objeto social de la Sociedad consiste en la prestación de “otros servicios financieros” no se ajusta a la realidad registral. Su actividad principal figura inscrita bajo el CNAE 6831 - “Servicios de intermediación para actividades inmobiliarias” de acuerdo con la escritura pública otorgado en fecha de 11 de febrero de 2025 por el Notario de Madrid, D. Miguel Yuste Rojas, bajo el número 648 de su protocolo que causo la inscripción en el Registro Mercantil de Madrid, Sección 8, Hoja M 826049, I/A 2 por lo que la entidad optante no desarrolla actividades financieras ni de concesión de crédito, quedando excluida cualquier interpretación que pretenda vincular la opción de compra con una operación crediticia o de financiación encubierta.

Novena. Vulneración del principio de seguridad jurídica.

La nota de calificación impugnada introduce un control preventivo de justicia contractual y de equilibrio económico no previsto en la legislación hipotecaria, sustituyendo criterios legales objetivos por valoraciones subjetivas sobre la conveniencia o equidad del negocio.

Esta forma de calificación genera una evidente inseguridad jurídica, al supeditar la inscripción de derechos reales válidamente constituidos a juicios discrecionales ajenos al sistema registral, comprometiendo la uniformidad interpretativa y la función garantista del Registro de la Propiedad.

Fundamentos de Derecho:

I. Competencia del órgano.

Corresponde a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública resolver este recurso conforme a los arts. 324 a 328 de la Ley Hipotecaria.

II. Procedencia del recurso.

El recurso es procedente conforme a los arts. 324 y ss. de la Ley Hipotecaria.

III. Legitimación activa.

El recurrente goza de capacidad y está legitimado para la interposición del presente Recurso en tanto que es administrador único de la Sociedad.

#### IV. Normativa aplicable.

Artículos 9, 17 y 18 Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria;

Artículo 14 Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario;

Artículos 1254, 1255, 1256, 1261, 1274, 1277, 1281, 1445, 1449 y 1753 Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil;

Artículo 682. 2.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil;

Por todo lo expuesto,

Suplico

Que tengan por presentado este escrito, junto con los documentos que lo acompañan, se sirva admitirlo y tenga por interpuesto en tiempo y forma dicho Recurso contra la nota de calificación negativa dictada el día 24 de noviembre de 2025 por el Registrador del Campello, Don Antonio José Sánchez del Campo Ferrer y, que en base a los motivos alegados se dicte resolución por la que se desestimen íntegramente todos los defectos señalados en la nota de calificación negativa, revocándola en su totalidad. Subsidiariamente, se declare que los defectos apreciados no son calificables por exceder del ámbito del artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

Otrosí digo

Que se ordene la inscripción del derecho de opción de compra a favor de la Sociedad en los términos de la escritura autorizada el 14 de octubre de 2025.»

#### IV

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. Dado traslado del recurso interpuesto al notario autorizante del título calificado, no ha formulado alegaciones.

A reseñar, que el registrador en su informe indicaba: «(...) Séptimo. Precisar que consultado en su momento de manera telemática la hoja registral de la entidad, en el Registro Mercantil, la actividad que consta en la misma es: "6831,6499 - Servicios de intermediación para actividades inmobiliarias; Otros servicios financieros, excepto seguros y fondos de pensiones n.c.o.p.", desconociéndose si se trata de un error».

#### 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 autorizada el día 14 de octubre de 2025 por el notario de Madrid, don Enrique Javier de Bernardo Martínez-Piñeiro, número de protocolo 4.159, don M. V. O. concede un derecho de opción de compra a la mercantil «Home Equity Partners, S.L.» sobre la finca registral 8.439 del Registro de la Propiedad de El Campello.

De la citada escritura, se transcriben los siguientes particulares:

«(...) IV. Asimismo, en esta misma fecha y en unidad de acto al otorgamiento del presente Contrato, el concedente otorga en favor de la optante un poder irrevocable para que, entre otras cuestiones, la optante, actuando en nombre y representación de los concedentes, puedan realizar cualesquiera actuaciones que sean necesarias o convenientes para requerir información a cualesquiera entidades públicas y/o privadas en relación con el estado de las deudas pendientes que afecten al Inmueble, incluyendo la solicitud de certificados necesarios para cancelar las cargas correspondientes y requerimiento de asistencia a la firma de los acreedores, y formalizar y ejecutar la opción de compra bajo este Contrato (en adelante, el “Poder Irrevocable”) (...).

Tercera. Plazo.

Plazo de duración del derecho. El derecho de opción se concede por un plazo de cuatro años, a contar desde este otorgamiento, es decir, hasta que finalice el día 13 de octubre de dos mil veintinueve. Si transcurrido dicho plazo no se hubiese prorrogado expresamente o no constare en el Registro de la Propiedad el ejercicio de la opción, podrá hacerse constar su extinción a instancia del dueño de la finca.

Cuarta. Ejercicio del derecho. El ejercicio de la opción de compra obligará a la optante a adquirir de la concedente el Inmueble y, consecuentemente, la obligación del concedente de venderla en un plazo de diez días naturales a contar desde la fecha de la comunicación del ejercicio de la Opción remitida por la optante a la concedente.

Las Partes se comprometen a formalizar la compraventa ante notario, llevando a cabo los trámites necesarios para su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente.

En el caso de que la optante decida no ejercitar la Opción de compra u opte por dejar caducar el plazo de la opción, perderá la cantidad abonada en concepto de Prima, pudiendo la parte concedente de la opción disponer del Inmueble con total libertad.

El valor del Inmueble a la fecha de suscripción del presente Contrato es de doscientos cincuenta mil euros (250.000,00 euros) –en adelante, el “Valor del Inmueble”– y precio de la compraventa.

En caso de ejercicio de la Opción, la optante deberá pagar a la concedente únicamente la diferencia entre (i) el Valor del Inmueble y (ii) la suma de los siguientes conceptos:

- a) la Prima ya abonada.
- b) las cantidades por la eventual subrogación y/o cancelación de las cargas existentes sobre el Inmueble, así como los impuestos, tasas, deudas y tributos relacionados con la finca descrita.

Los concedentes, aceptan de forma expresa que, para el caso de subrogarse la optante en la deuda pendiente de la hipoteca o hipotecas que graven el Inmueble o bien

se produzca la retención del importe necesario para satisfacer el remanente de dichos créditos, la optante solicitará de los posibles acreedores, certificación de saldo pendiente a fecha de ejercicio de la Opción, siendo dicho saldo, sus intereses, gastos y comisiones la cantidad a descontar del precio para el ejercicio de la opción de compra, entregando a los concedentes el saldo restante a su favor.

En este sentido, las partes pactan que los concedentes deberán entregar a la optante el Inmueble libre de cualesquiera cargas o gravámenes, gastos, tributos, contribuciones especiales, tasas e impuestos; libre de arrendamiento, así como libre de cargas urbanísticas, afecciones urbanísticas, de contingencias medioambientales de cualquier clase, procedimientos judiciales y libre de arrendatarios, ocupantes y precaristas, incluidas las descritas en el presente Contrato.

El Cedente, así mismo, se compromete a cuidar y mantener la finca en el estado actual de conservación, velando por el buen estado de la misma.

En este sentido, en unidad de acto con la ejecución del contrato de compraventa del Inmueble en ejercicio de la Opción se procederá a cancelar las cargas existentes hasta la fecha de ejercicio de la Opción (a cuyos efectos una parte del precio de la compraventa del Inmueble se abonará directamente a los respectivos deudores, incluyendo, entre otros, las deudas hipotecarias, las deudas pendientes con respecto a la comunidad de propietarios en que este ubicada el Inmueble, además de los importes adeudados en concepto de impuestos, tributos y contribuciones pendientes de pago en relación con el Inmueble en el momento de formalización del ejercicio de la opción de compra.

En caso de no comparecer los concedentes vendedores, el importe del precio de la compraventa se consignará en la notaría y/o se abonará a los deudores según lo previsto en la presente Cláusula, resultando de esta manera a todos los efectos completado el pago del precio de la presente opción de compra.

## Quinta. 5.1 Notificaciones.

Toda comunicación entre las Partes relativa a este Contrato deberá hacerse por escrito, sea por correo certificado con acuse de recibo, mensajero o correo electrónico enviados a las direcciones indicadas en el siguiente apartado.

En cuanto al momento en que las comunicaciones así efectuadas se reputarán válidas y vinculantes, se estará a lo siguiente:

- (i) en caso de envío por correo certificado con acuse de recibo o mensajero: en el momento de entrega registrado por el servicio postal o por la compañía de mensajería, y
- (ii) en caso de envío por correo electrónico, en el momento de la transmisión, según conste en el acuse de recibo del mensaje (...).»

Se deniega la inscripción objetándose en la nota: «(...) De conformidad con lo señalado no nos encontramos ante una verdadera opción de compra sino más bien ante una operación de préstamo con garantía, donde no se cumplen las previsiones de defensa de consumidores que serían necesarias en el supuesto de una operación ordinaria de financiación; igualmente se lleva a cabo el incumplimiento de la prohibición de pacto comisorio ya que el optante puede adquirir el bien sujeto a la opción de manera unilateral y sin entregar la total cantidad pactada por medio de unos descuentos de valor que quedan a su arbitrio (...).

En este supuesto debemos tener en cuenta, además de una operación previa de préstamo hipotecario incumplido, el caso de posible ejercicio unilateral de la opción de compra pudiéndose descontar cantidades al precio de venta efectivo por una serie de circunstancias a determinar unilateralmente con posterioridad por el optante. Es decir, se vuelve a correr el riesgo de que el concedente no reciba la efectiva cantidad pactada por la venta sin su intervención efectiva y quedando esta valoración dependiente de la voluntad del optante que recibe un poder para solicitar los datos para determinar qué cantidades deben descontarse del precio de venta; lo cual contradice el artículo 1256 del

Código Civil y el necesario equilibrio de las contraprestaciones en los negocios jurídicos sin que se pueda llevar a cabo un enriquecimiento injusto.

Sin perjuicio de lo dicho, debe tenerse en cuenta además que al llevarse a cabo una efectiva operación de financiación operación de financiación deben cumplirse las previsiones establecidas en la Ley 5/2019 reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y la ley 2/2009. Así podemos traer a colación la Resolución JUS/3811/2025 de 10 de febrero de la Dirección General de Derecho de Cataluña en la que se entiende que en los supuestos de contratos estandarizados o en masa de opciones de compra en función de garantía debe existir una relación de confianza entre deudor y acreedor en el sentido de no vulnerarse las normas de protección de los consumidores, para este caso si se entiende que la calificación registral puede exigir el cumplimiento de estos requisitos (...)».

Se recurre la calificación dándose por reproducido el contenido del extenso escrito. En síntesis:

- «Inexistencia absoluta de relación entre hipotecante y optante.

No existe relación alguna, ni directa ni indirecta, entre la entidad hipotecante Cesim, S.L. y la Sociedad, ni entre la hipoteca y la opción de compra. No concurre, entre ambas, ninguna forma de vinculación societaria, participación cruzada, coincidencia en la condición de titulares reales ni relación de control o dependencia (...)

En consecuencia, la ausencia absoluta de relación entre la hipotecante y la Sociedad confirma que la opción de compra es un negocio autónomo, con causa propia y lícita conforme a los arts. 1254 y 1255 del Código Civil, y en ningún caso un instrumento destinado a alterar, sustituir o garantizar la operación hipotecaria previamente constituida.»

- «La prima no se aplica a la hipoteca.

La cantidad entregada en concepto de prima de opción, por importe de 40.000 euros, responde exclusivamente a su función económica natural dentro del contrato de opción de compra: asegurar y dotar de eficacia al derecho de adquisición otorgado al optante, conforme a lo previsto en los arts. 1255, 1274 y 1445 del Código Civil, así como en el art. 14 del Reglamento Hipotecario.

En ningún caso esta cantidad se destina al pago o amortización del préstamo hipotecario inscrito, guarda relación funcional con la deuda garantizada, supone cumplimiento parcial o total de obligación hipotecaria ajena, ni puede interpretarse como pago anticipado de capital de la hipoteca.»

- «No existe obligación de restitución.

En el presente negocio no existe obligación alguna de devolución de la prima entregada. Dicho importe se imputa al precio en caso de ejercicio de la opción o se pierde definitivamente si esta no se ejercita, lo cual es propio de la naturaleza jurídica de la opción de compra y plenamente conforme a la autonomía de la voluntad reconocida en el artículo 1255 del Código Civil.»

- «La coexistencia de hipoteca y opción es plenamente legal.

La conclusión implícita en la nota de calificación –que la existencia de una hipoteca dificultaría o impediría la inscripción de una opción de compra– carece de apoyo legal y resulta contraria a la práctica registral consolidada. El ordenamiento español admite expresamente la coexistencia de ambos derechos.»

- «Precio de mercado.

El hecho de que el precio pactado para la eventual compraventa –250.000 euros– sea solo 11.000 euros inferior a la tasación hipotecaria no constituye indicio alguno de

simulación ni irregularidad. La tasación hipotecaria tiene una función exclusivamente garantista, destinada a fijar el tipo de subasta en caso de ejecución, conforme al art. 682.2.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, sin determinar el valor real de mercado.»

– «Inexistencia de pacto comisorio. La opción de compra no constituye mecanismo de apropiación automática.

La calificación registral invoca de forma implícita la prohibición de pacto comisorio, pese a que el negocio documentado no encaja en los presupuestos del artículo 1859 del Código Civil.

La opción de compra no atribuye la propiedad del bien por el mero incumplimiento de una obligación ni comporta una apropiación automática del inmueble, sino que requiere necesariamente un acto voluntario de ejercicio, seguido del correspondiente otorgamiento de la escritura de compraventa (...).

No puede el registrador impedir la inscripción de una opción de compra por considerar que el precio no es “justo” o que la operación resulta económicamente desfavorable para una de las partes, del mismo modo que no puede denegar la inscripción de una compraventa por estimar que el precio pactado es bajo, pues ello supondría sustituir la autonomía de la voluntad por un juicio de equidad ajeno a la función calificadora.»

– «El precio está perfectamente determinado.

En cuanto a la supuesta indeterminación del precio y su pretendido sometimiento al arbitrio del optante, debemos señalar que el precio de la eventual compraventa se fija en 250.000 euros, previéndose únicamente la deducción de la prima entregada, de las cargas reales vigentes y de los impuestos asociados al inmueble. Estas cantidades derivan de elementos objetivos y determinados, ajenos por completo a la voluntad del optante, y corresponden únicamente a los conceptos que minoran el valor del inmueble como ocurre en cualquier compraventa.

El artículo 1256 del Código Civil no impide que el precio sea determinable mediante criterios ciertos; prohíbe únicamente que quede al arbitrio de una de las partes, que en ningún caso es nuestro supuesto.»

– «El objeto social de la optante no es financiero.

(...) la afirmación contenida en la nota de calificación relativa a que el objeto social de la Sociedad consiste en la prestación de “otros servicios financieros” no se ajusta a la realidad registral. Su actividad principal figura inscrita bajo el CNAE 6831 - “Servicios de intermediación para actividades inmobiliarias” de acuerdo con la escritura pública otorgado en fecha de 11 de febrero de 2025 por el Notario de Madrid, D. Miguel Yuste Rojas, bajo el número 648 de su protocolo que causo la inscripción en el Registro Mercantil de Madrid, Sección 8, Hoja M 826049, I/A 2 por lo que la entidad optante no desarrolla actividades financieras ni de concesión de crédito, quedando excluida cualquier interpretación que pretenda vincular la opción de compra con una operación crediticia o de financiación encubierta.»

– «Vulneración del principio de seguridad jurídica.

La nota de calificación impugnada introduce un control preventivo de justicia contractual y de equilibrio económico no previsto en la legislación hipotecaria, sustituyendo criterios legales objetivos por valoraciones subjetivas sobre la conveniencia o equidad del negocio.

Esta forma de calificación genera una evidente inseguridad jurídica, al supeditar la inscripción de derechos reales válidamente constituidos a juicios discrecionales ajenos al sistema registral, comprometiendo la uniformidad interpretativa y la función garantista del Registro de la Propiedad.»

2. 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 se declaró 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».

3. 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, 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 entero 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 un criterio capital 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».

Partiendo, pues, de la necesidad de examinar cada caso en concreto, podemos anticipar que el presente ofrece unas características singulares, comparándolo con otros supuestos ya analizados por este Centro Directivo.

5. Dicho lo anterior y a la vista del clausulado antes transcrito, no es exacto que el precio de la venta, caso de ejercerse la opción, este indeterminado, pues ha quedado fijado en la suma de 250.000 euros; cantidad que es inferior (en 11.000 euros) a un valor de tasación hipotecaria que consta registralmente.

Como tampoco hay, en esta concreta escritora, los elementos suficientes de juicio para tajantemente afirmar que la suma que se dice entregada como prima de la opción, a descontar en su día del precio de la venta si llega a formalizarse, lo es a título de un préstamo a restituir; careciendo igualmente de relevancia decisiva, a la hora de subsumir la operación que ahora analizamos en una operación de préstamo, la circunstancia de

haberse formalizado un préstamo con garantía hipotecaria con anterioridad y con otra sociedad mercantil.

Sí que la presenta por contra, y como veremos más adelante, la aplicación al caso de un precepto capital como el artículo 1256 del Código Civil, que adquiere especial relevancia a la vista del poder irrevocable conferido (para variadas actuaciones, según se afirma en la propia escritura), que otorga al optante (apoderado) un nada desdeñable campo de actuación unilateral (y a su criterio) para unos supuestos insuficientemente detallados en la escritura calificada, con decisiva influencia a la hora de cuantificar el importe a percibir finalmente por el concedente.

Pero hay otras circunstancias que han sido ya tratadas, por extenso, por esta Dirección General y que, por contra, y pese a su relevancia, no lo han sido en la calificación recurrida (tampoco en la escritura obviamente), dado que el poder irrevocable conferido habilitaría al optante para un ejercicio unilateral de la opción. Y pese a que ello supone que no podrán ser tenidas en cuenta en la resolución a dictar en este caso, no es ocioso reiterarlas de nuevo. Así sucede con las previsiones sobre la notificación a realizar al concedente, por el optante, de su decisión de ejercer la opción de compra.

Por lo que se refiere a dicha notificación, este Centro Directivo ha admitido la inscribibilidad y eficacia del pacto de ejercicio unilateral de la opción, sin necesidad de la intervención del concedente del derecho, siempre que haya exacto cumplimiento de los requisitos pactados para la inscripción a favor del optante. Y en su Resolución de 18 de julio de 2022 (reiterada en otros posteriores), resolvió que el pacto que regula la forma de notificación a la parte concedente de la opción constituye una cláusula esencial del contrato.

Con carácter general, se admite la notificación por medio de burofax (cfr. Resolución de 14 de mayo de 2019), pero dada la trascendencia de los efectos resultantes del acto notificado (transmisión del dominio en ejercicio de derecho de opción), tal notificación debería haberse previsto como a realizar por conducto notarial. Y es que como ocurre en el caso de la condición resolutoria del artículo 1504 del Código Civil, que exige notificación notarial o judicial, éstas no solo acreditan la entrega y contenido de las notificaciones y requerimientos, sino que también «posibilitan la adecuada oposición del receptor». Todo ello facilitaría, con la voluntaria intervención del concedente, que se dé exacto cumplimiento a los requisitos pactados para la inscripción a favor del optante.

Nótese que es regla general del sistema registral español la exigencia de que, en la transmisión del dominio, presten su consentimiento tanto el adquirente como el transmitente, por lo que el ejercicio unilateral de una opción de compra viene a ser una excepción, al permitir que se transmita el dominio sin que preste directamente su consentimiento el titular registral del derecho. Por lo demás, ya declaró la Resolución de este Centro Directivo de 14 de mayo de 2019, «(...) la regulación que los Reglamentos Hipotecario y Notarial hacen respecto de los requerimientos y notificaciones ha de interpretarse de acuerdo con las exigencias de los preceptos constitucionales que garantizan el derecho a la tutela judicial efectiva en los términos que la misma es interpretada por el Tribunal Constitucional: necesidad de diligencia en procurar el conocimiento personal por parte del afectado (Sentencia de 7 de mayo de 2012, por todas)». Doctrina reiterada en las Resoluciones de 25 de septiembre de 2019, 19 de febrero de 2020, 16 y 18 de marzo y 15 de abril de 2021, 15 de mayo de 2023 y 2 de octubre de 2024, entre otras.

Ahora bien, ningún reparo se ha consignado en la calificación a un extremo tan importante y que en los términos en que se ha redactado la escritura no se ajusta a la expuesta doctrina de este Centro Directivo.

6. Como tampoco existe previsión adecuada en la escritura (ni objeción en la nota), con relación a un extremo tan relevante como la repercusión que pueda tener el ejercicio de la opción respecto de posibles cargas o derechos posteriores.

Tradicionalmente, en la doctrina de este Centro Directivo se ha venido aplicando al desenvolvimiento registral del derecho de opción, por analogía, la regulación contenida

en el artículo 175.6.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario, conforme al cual: «las inscripciones de venta de bienes sujetos a condiciones rescisorias o resolutorias podrán cancelarse, si resulta inscrita la causa de la rescisión o nulidad, presentando el documento que acredite haberse rescindido o anulado la venta y que se ha consignado en un establecimiento bancario o Caja oficial el valor de los bienes o el importe de los plazos que, con las deducciones que en su caso procedan, haya de ser devuelto. Si sobre los bienes sujetos a condiciones rescisorias o resolutorias se hubieren constituido derechos reales, también deberá cancelarse la inscripción de éstos con el mismo documento, siempre que se acredite la referida consignación».

La cancelación de cargas posteriores viene impuesta por aplicación del artículo 79 de la Ley Hipotecaria, como consecuencia de la extinción del derecho gravado; y es la consignación o el depósito del precio lo que permite cancelar el derecho de los titulares registrales posteriores prescindiendo de su consentimiento, el cual sería en otro caso necesario conforme a los artículos 82 y 83 de la Ley Hipotecaria.

Por una parte, la innecesidad del consentimiento del titular registral para la cancelación de su derecho viene justificada porque, a través de la consignación del precio, éste pasa a ocupar por subrogación real la posición jurídica que tenía el inmueble de forma que los derechos que recaen sobre el mismo pasan ahora a recaer sobre aquél. Por otro lado, la cancelación de las cargas posteriores deriva del principio de purga que es, a su vez, consecuencia del principio de prioridad registral y del hecho de que el derecho real de opción no cierra el Registro a ulteriores actos dispositivos y de gravamen realizados por el concedente de la opción, como ya se ha indicado anteriormente.

En resumen, 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.<sup>o</sup> de la Ley Hipotecaria; por ejemplo, la cancelación de un embargo sería 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 (cfr. artículo 175.6.<sup>a</sup> Reglamento Hipotecario).

Por consiguiente, y pese a no haber recaído objeción en la nota, lo que impide que pueda ser apreciado como defecto ahora, no se ajustaría a la doctrina de este Centro Directivo la siguiente estipulación contenida en la escritura: «(...) las partes pactan que los concedentes deberán entregar a la optante el Inmueble libre de cualesquiera cargas o gravámenes, gastos, tributos, contribuciones especiales, tasas e impuestos; libre de arrendamiento, así como libre de cargas urbanísticas, afecciones urbanísticas, de contingencias medioambientales de cualquier clase, procedimientos judiciales y libre de arrendatarios, ocupantes y precaristas, incluidas las descritas en el presente Contrato (...)».

7. Y por lo que respecta a la alegada (en la nota) vulneración del artículo 1256 del Código Civil, no es exacto afirmar que el precio de venta esté indeterminado: lo que sí está debidamente determinado es la forma para calcular el importe que, en su caso, deberá finalmente recibir el concedente; o ser depositado conforme a la doctrina fijada por este Centro Directivo, antes expuesta, caso de ejercitarse la opción.

En cuanto a las cantidades que pueden ser retenidas y no consignadas por el optante, esta Dirección General ha declarado que 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 dichas circunstancias consten pactadas en la escritura de opción y –cabe remarcar– debidamente especificadas e inscritas.

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 trata de que puedan al menos contar con el depósito a su disposición del precio del inmueble para la satisfacción de sus respectivos créditos o derechos; subrogándose dicho precio de la venta en el lugar de la finca como objeto de los créditos anotados o hipotecarios, 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. Y 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; si bien 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.

Por ello, el contrato de opción 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.

Y como este Centro Directivo ha reconocido la posibilidad de cancelación de las cargas posteriores sin proceder a la correspondiente consignación del precio, cuando no proceda pago alguno en el momento de la compraventa, según lo convenido en la escritura de concesión del derecho de opción y reflejado en el asiento registral; es decisiva la configuración del derecho de opción en la escritura para que pueda ser transcrito en el asiento registral. Así, al constar en el Registro que la cantidad pagada por el otorgamiento de la opción se deducirá del precio, si se ejercita tal derecho, cualquier titular de un derecho posterior tendrá conocimiento de que dicha cantidad no se consignará.

En el caso que analizamos, y a la vista de las reseñadas cláusulas de la escritura calificada, no quedan determinadas, con la precisión exigible, qué cantidades y por qué exactos conceptos, podrían detraerse del precio de venta a abonar, con el consiguiente eventual perjuicio para terceros titulares de derechos o cargas posteriores.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación.

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, 19 de marzo de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.