

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

17334 *Resolución de 27 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Valencia n.º 16 a inscribir una escritura de ejercicio de derecho de opción de compra.*

En el recurso interpuesto por don Matías Ruiz Echeverría, notario de Getxo, contra la negativa del registrador de la propiedad de Valencia número 16, doña Ana María Olarte del Castillo, a inscribir una escritura de ejercicio de derecho de opción de compra.

Hechos

I

Se autorizó, el día 27 de octubre de 2025, por don Matías Ruiz Echeverría, notario de Getxo, con el número 870 de protocolo, escritura de ejercicio unilateral de derecho opción de compra en la que comparecía don J. S. H. M., «en su propio nombre y derecho y además en nombre y representación, como apoderado, de Noski Inversiones, SL», en virtud de la escritura de opción de compra que causó la inscripción 4.^a de la finca registral número 2.062 del Registro de la Propiedad de Valencia número 16.

Se aportó acta de notificación y requerimiento autorizada por el notario recurrente el día 7 de mayo de 2025, número 264 de protocolo, en la que comunicaba a «Noski Inversiones, SL» «el ejercicio de la opción de compra y conforme a lo estipulado en la referida escritura [de opción de compra] le requiere para que dentro de los siete días siguientes a la presente notificación otorgue en la notaría de Matías Ruiz Echeverría de Getxo (Bizkaia) la correspondiente escritura de compraventa con la advertencia de que, si así no lo hiciera, el compareciente [don J. S. H. M.] en uso del poder que a dicho efecto le fue conferido procederá a su otorgamiento, depositando en la notaría el importe de la venta».

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Valencia número 16, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el documento al que se hace referencia en el encabezado de la presente, que fue presentado por Servicios de Integración Fiscal de Escritura Publicas, SLU, a las 16:01:59, del 27/10/2025, motivando el asiento 1591, del Diario 2025, la Registradora que suscribe ha resuelto no practicar el asiento solicitado en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos

Se presenta escritura de ejercicio unilateral de opción de compra en la que comparece don J. S. H. M. en su propio nombre y derecho y además en nombre y representación, como apoderado, de Noski Inversiones, SL en virtud de la escritura de opción de compra que causó la inscripción 4.^a de la finca registral 2062 de la Sección 10.^a

Se aporta acta de notificación y requerimiento autorizada por el Notario don Matías Ruiz Echeverría el día 7 de mayo de 2025, número 264 de protocolo, en la que “por la presente comunica a Noski Inversiones, SL el ejercicio de la opción de compra y

conforme a lo estipulado en la referida escritura [de opción de compra] le requiere para que dentro de los siete días siguientes a la presente notificación otorgue en la notaría de Matías Ruiz Echeverría de Getxo (Bizkaia) la correspondiente escritura de compraventa con la advertencia de que, si así no lo hiciera, el compareciente [don J. S. H. M.] en uso del poder que a dicho efecto le fue conferido procederá a su otorgamiento, depositando en la notaría el importe de la venta”.

El notario autorizante de la escritura calificada y de la citada acta hace constar que el requerimiento se llevó a efecto por medio del notario de Santander, don Emilio González-Madroño Gutiérrez, según acta de fecha 8 de mayo de 2025, número 1248 de protocolo, de la que se incorpora a la matriz testimonio y de la que resulta que don Emilio González-Madroño Gutiérrez se personó en la dirección a que se refiere el acta autorizada por don Matías Ruiz Echeverría de Getxo –es decir, calle (...) Santander (Cantabria)– y que, habiendo sido informado por la recepcionista del establecimiento de que la entidad Noski Inversiones, SL ya no se encuentra domiciliada en el local, “no es posible practicar la correspondiente notificación”.

Consultados los libros del Registro, resulta que en la escritura de opción de compra que causó la inscripción 4.^a de la finca se pactó lo siguiente: “Octava. Ejercicio de la opción. El ejercicio de la opción por parte del optante se comunicará por conducto notarial y la escritura de compraventa será otorgada en el plazo máximo de siete días naturales, a contar desde la fecha de notificación. Si la parte concedente no otorgara en ese plazo la escritura de compraventa, dicha parte apodera en este acto al optante Don J. S. H. M. para que pueda otorgar la citada escritura de compraventa siempre que el optante acredite el pago de la opción, mediante la presentación de los correspondientes recibos y/o abonos bancarios emitidos por el concedente y que sume el importe total, es decir, quince mil euros (15.000 €). Si quedara pendiente alguna cantidad, la parte optante deberá depositar el importe en la Notaría donde se otorgue la escritura de compraventa”.

No resulta acreditado el cumplimiento de los requisitos pactados para el ejercicio unilateral del derecho de opción de compra.

Fundamentos de Derecho

De acuerdo con el artículo 18.1 de la Ley Hipotecaria, “(l)os 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”.

Aquí, no resulta de la documentación presentada que se hayan cumplido estrictamente los requisitos pactados e inscritos para el ejercicio unilateral del derecho de opción de compra, pues no se ha acreditado que Noski Inversiones, SL ha sido notificada del ejercicio de la opción por parte del optante, tal y como resulta del acta autorizada por don Emilio González-Madroño Gutiérrez, de fecha 8 de mayo de 2025, número 1248 de protocolo, en la que dicho notario hace constar que “no es posible practicar la correspondiente notificación”. Por tanto, es precisa la intervención del concedente de la opción para el otorgamiento de la escritura de compraventa (artículos 1256, 1259, y 1261.1 del Código Civil) o una resolución judicial recaída en procedimiento seguido contra el mismo (artículo 40 Ley Hipotecaria).

Así, en su Resolución de 14 de mayo de 2019, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública sostuvo: “Como ya señaló la Resolución de 20 de mayo de 2005, la jurisprudencia, la doctrina científica y la de este Centro Directivo han admitido la inscribibilidad y eficacia del pacto de ejercicio unilateral de la opción sin necesidad de la intervención del concedente del derecho; ahora bien: tal innecesidad de su consentimiento ha de tener su base en el exacto cumplimiento de los requisitos inscritos para la inscripción a favor del optante (...)”

Por último, señala la Registradora en su nota de calificación que el ejercicio unilateral de la opción no se ajusta a lo pactado e inscrito, además de por la cuestión relativa al

precio indicada, por no haber sido realizadas las notificaciones al concedente previstas por las partes –una notificación fehaciente previa del propósito de los optantes de ejercitar la opción, fijando día, hora y día para autorizar la escritura de compraventa, y una notificación notarial de haber sido ejercitado unilateralmente la opción–, ya que no llegaron a ser entregadas a su destinatario, pues la primera de las notificaciones, realizada por burofax, no fue entregada, dejándose aviso, y la segunda, realizada por carta certificada con acuse de recibo, fue devuelta por el motivo ‘desconocido/a’, sin que conste que se intentase de nuevo la realización de ninguna de dichas notificaciones, y porque además dicha notificación previa no se realizó en el domicilio designado por la concedente en la escritura de concesión de la opción.

En relación con esta cuestión, se debe empezar señalando que 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); por lo que en un supuesto como este en que el titular registral del derecho que se transmite no presta directamente su consentimiento, deben extremarse las precauciones a fin de procurar una notificación efectiva al concedente de la opción, el cual se verá privado de su dominio sobre la finca. A efectos de notificación, se debe considerar suficiente el acta notarial acreditativa del envío por correo certificado con aviso de recibo del documento, siempre que la remisión se haya efectuado al domicilio designado por las partes, según el Registro, y resulte del acuse de recibo que el envío ha sido debidamente entregado en dicho domicilio (cfr. Resolución de 21 de noviembre de 1992). En casos en los cuales el documento no ha podido ser entregado por la indicada vía postal, este Centro Directivo ha puesto de relieve (vid. Resoluciones de 30 de enero de 2012 y 16 de diciembre de 2013) que el acta autorizada conforme al artículo 201 del Reglamento Notarial acredita únicamente el simple hecho del envío de la carta por correo, la expedición del correspondiente resguardo de imposición como certificado, entrega o remisión, así como la recepción por el Notario del aviso de recibo y la devolución del envío por no haber podido realizarse la entrega, pero no cambia los efectos de la notificación, que serán los establecidos con carácter general para las cartas certificadas con acuse de recibo por el Real Decreto 1829/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regula la prestación de los servicios postales, que en su artículo 32, párrafo final señala que ‘el envío se considerará entregado cuando se efectúe en la forma determinada en el presente Reglamento’, sin que de este Reglamento resulte que la devolución de un correo certificado con acuse de recibo produzca los efectos de una notificación. Según las citadas Resoluciones (relativas a casos en que se había hecho constar en acta un simple envío postal ex artículo 201 del Reglamento Notarial), es cierto que hay Sentencias (cfr. las citadas en los ‘Vistos’), como también pone de relieve el recurrente en este caso, que entienden que cuando las comunicaciones por correo certificado con acuse de recibido son devueltas con la mención avisado ‘ausente’, ‘caducado’, o ‘devuelto’, se considera que hay falta de diligencia imputable al destinatario, que salvo prueba razonada y razonable de la imposibilidad de la recepción, no impide la eficacia del acto que se notifica o para el que se lo requiere. Pero –añaden– son Sentencias referidas al procedimiento administrativo ordinario o común de notificaciones –no al previsto en el Reglamento Notarial– y a los efectos de no entender caducado el procedimiento. Y termina esta Dirección General en esas dos Resoluciones afirmando que en el ámbito del Reglamento Notarial existe otra forma más ajustada: el principio constitucional de tutela efectiva y la doctrina jurisprudencial que asegura, en el mayor grado posible, la recepción de la notificación por el destinatario de la misma, a cuyo fin deben de extremarse las gestiones en averiguación del paradero de sus destinatarios por los medios normales (véase, por todas, la Sentencia del Tribunal Constitucional número 158/2007, de 2 de julio); y que esa vía es el procedimiento previsto en el artículo 202 del Reglamento Notarial, de manera que habiendo resultado

infructuoso el envío postal, el Notario debe procurar realizar la notificación presencialmente, en los términos previstos en dicho artículo. De acuerdo con lo expuesto, y siguiendo el criterio de las Resoluciones de este Centro Directivo de 16 de diciembre de 2013 y 3 de agosto de 2017, debe entenderse que resultando infructuosa la notificación por correo certificado, debe verificarse una notificación personal del Notario.

6. En cuanto a la utilización del burofax, si bien este procedimiento se encuentra admitido en determinados ámbitos de la Ley de Enjuiciamiento Civil y ha sido admitido alguna vez por esta Dirección General como suficiente, cuando legalmente no se exige una forma determinada de notificación, por cuanto permite dejar constancia fehaciente de la entrega de la misma (Resolución de 18 de febrero de 2013, para la citación a los acreedores en las herencias aceptadas a beneficio de inventario); no siempre que exista una falta de determinación legal de la forma de practicar las notificaciones y requerimientos a efectos registrales debe seguirse esta regla, sino que, a falta de pacto, habrá de atenderse a la transcendencia de los efectos que la misma provoca y a los criterios legales existentes para supuestos semejantes. Así en materia de hipotecas y derechos reales encontramos numerosos supuestos en que, dada la decisiva transcendencia de la notificación, se exige que la misma se verifique por vía notarial (artículos 202 a 204 del Reglamento Notarial) o judicial, no sólo porque se trata de procedimientos que permiten dejar constancia de la entrega sino, también, porque acreditan el contenido de la notificación y la identidad del emitente, y posibilitan la adecuada oposición del receptor. Entre esos supuestos se puede citar el artículo 1.504 del Código Civil en cuanto el requerimiento al comprador con precio aplazado para la resolución de la venta (Resolución de 10 de julio de 2013). Y, en materia de hipotecas: a) el artículo 2 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, que habla de 'notificación por conducto notarial' por parte de la entidad acreedora subrogante a la entidad acreedora primitiva de la oferta vinculante y de su decisión de subrogarse en la hipoteca y del requerimiento para que entregue el certificado del importe debido; b) el requerimiento de pago al deudor, previo a la ejecución hipotecaria, a que se refiere el artículo 686.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil relación con el artículo 581.2 del mismo cuerpo legal, y c) para hacer constar en el Registro el cumplimiento de las condiciones suspensivas o resolutorias que afectaran a la obligación asegurada, o que se han contraído las obligaciones futuras garantizadas, es necesario la presentación de documento público que así lo acredite o solicitud firmada por ambas partes con firmas legitimadas (artículos 238 y 239 del Reglamento Hipotecario). Si a todo ello añadimos que en este supuesto concreto el burofax ni siquiera ha llegado a ser entregado, lo cual, como acabamos de ver, determina que se considere no realizada la notificación en los supuestos de envío por correo certificado con acuse recibo, y la regla general del sistema registral español de exigencia de titulación pública de los documentos que puedan ocasionar asientos registrales recogido en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, y dado que la notificación que tiene lugar en el presente supuesto produce el efecto de posibilitar el ejercicio unilateral de una opción de compra, transmitiéndose el dominio sin que preste directamente su consentimiento el titular registral del mismo, se entiende por este Centro Directivo que la misma debe de realizarse por medio de acta notarial y de acuerdo con las normas que específicamente la regulan.

7. Es necesario tratar un último aspecto relativo a la forma a las notificaciones y es el que se refiere a la notificación en un domicilio distinto del designado por el concedente. Este Centro Directivo se ha pronunciado sobre esta cuestión, si bien en el ámbito del requerimiento de pago a efectuar en la venta extrajudicial de bienes hipotecados. Así, la Resolución de 13 de enero de 2013, tras razonar acerca de las exigencias constitucionales derivadas del principio de tutela judicial efectiva, del que el artículo 20 de la Ley Hipotecaria no deja de ser un trasunto en el ámbito registral, dispone que 'el razonamiento anterior no cierra la posibilidad de practicar la notificación fuera del domicilio pactado en caso resultar infructuoso pero sólo en términos tales que resulte compatible con las consideraciones anteriores. Siendo el objeto del requerimiento la notificación de la existencia de las actuaciones notariales y la intimación a realizar el

pago, sólo si queda acreditado bajo la fe del Notario que el destinatario tiene cabal conocimiento de su contenido y de su fecha es admisible considerar practicada la diligencia y llevado a cabo el trámite en términos que no violenten sus derechos constitucionales. Así ocurrirá si conocido el paradero del destinatario el Notario lleva a cabo la diligencia con consentimiento de aquél y previa su identificación (artículo 202 del Reglamento Notarial) o si el propio destinatario, conocedor de la circunstancia, se persona ante el Notario al efecto de recibir el requerimiento. En ninguno de estos supuestos se perjudica la posición jurídica del destinatario ni su derecho a reaccionar en la forma que el ordenamiento le permite'. En cualquier caso, como se ha reiterado, en este caso las notificaciones ni siquiera han llegado a su destinatario, con independencia de la discusión acerca de si se pueden efectuar en un domicilio distinto del designado. Por lo tanto, al no ajustarse en el ejercicio unilateral de la opción de compra el pago de precio ni la necesaria realización de las notificaciones a lo pactado por las partes e inscrito, debe confirmarse también la nota de calificación de la Registradora en cuanto a este tercer defecto."

En consecuencia, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento, resuelvo suspender la inscripción solicitada por el motivo expresado.

Dicho defecto se considera subsanable.

Contra la precedente Nota (...).

Valencia, a fecha indicada en la firma La Registradora. Ana María Olarte del Castillo. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ana María Olarte del Castillo registrador/a titular de Valencia n.º 16 a día siete de enero del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Matías Ruiz Echeverría, notario de Getxo, interpuso recurso el día 26 de enero de 2026 mediante escrito del siguiente tenor:

«Que por el presente interpone recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública frente a la calificación registral de doña Ana María Olarte del Castillo titular del Registro de la Propiedad número 16 de Valencia relativa a la escritura de ejercicio de la opción de compra autorizada por el que suscribe el día veintisiete de octubre de dos mil veinticinco, número 870 de protocolo.

La registradora considera que no se ha acreditado el cumplimiento de los requisitos pactados para el ejercicio unilateral del derecho de opción de compra.

La argumentación de la registradora es que no se ha acreditado la notificación a la concedente de la opción del ejercicio de la opción de compra y ello lo deduce de la propia acta de notificación realizada por el notario de Santander don Emilio González-Madroño Gutiérrez el 8 de mayo de 2025 y del hecho de que este notario manifieste que no ha sido posible practicar la correspondiente notificación.

Cita la registradora una Resolución de la Dirección General de cuyo contenido resulta claramente no tener relación alguna con el caso planteado pues en éste no se realiza la notificación por burofax ni por carta certificada y además se lleva a efecto en el domicilio designado por la concedente.

De la escritura se deduce sin género de duda que se han cumplido todas las condiciones necesarias para el ejercicio de la opción y concretamente respecto a la notificación, que es la única cuestión que a juicio de la registradora impide la inscripción, ésta se ha realizado en el domicilio de la sociedad concedente que figura en la escritura de concesión del derecho y que es el domicilio social de dicha sociedad que figura en el Registro Mercantil, registro cuyo contenido se tiene por exacto y válido (artículo 20.1 del Código de Comercio y 7 del Reglamento del Registro Mercantil).

El titular de la opción no conoce otro domicilio de la concedente tal y como hace constar en la propia escritura por lo que no podría hacer uso de la opción que concede el artículo 8 de la vigente Ley de Sociedades de Capital.

El único domicilio válido para llevar a efecto la notificación es el de Santander al que acudió el notario personalmente que no utilizó previamente ni burofax ni carta certificada y no acudió una segunda vez al domicilio indicado ni remitió la notificación por correo certificado dada la inutilidad de dichas acciones a la vista de las explicaciones que recibió de la recepcionista en el momento de intentar la notificación.

La calificación de la registradora deja al titular de la opción en una situación de absoluta indefensión y de admitirse, abre una fácil vía a todo concedente de una opción de compra que solo con desaparecer sin dejar rastro podría impedir o dificultar enormemente el acceso al registro del ejercicio de las opciones concedidas obligando al optante a acudir a los tribunales.

La concedente pudo y debió en aras de la buena fe que debe regir todas las relaciones contractuales comunicar cualquier cambio de domicilio pero no lo hizo.

En suma se ha desplegado por el titular de la opción toda la actividad necesaria para que el ejercicio de la opción llegara al conocimiento de la sociedad concedente, si esto no ha sido así es únicamente por causa imputable a dicha sociedad que no puede perjudicar al optante. Debe por lo expuesto entenderse acreditada la notificación como tal aunque esta no hubiera llegado a conocimiento de la concedente.

Caso de acudir a un Juzgado nos encontraríamos con el mismo problema dado que la notificación por el Juzgado se realizaría al domicilio social, el de Santander en el que se personó el notario.

En virtud de lo expuesto, solicito de la Dirección General revoque y deje sin efecto la calificación registral en cuestión, removiendo todo obstáculo a la inscripción de la escritura».

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 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, 12 y 16 de enero, 12 de febrero y 10 de abril de 2025.

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

Se presenta en el Registro de la Propiedad de Valencia número 16 escritura de ejercicio unilateral de opción de compra autorizada por el recurrente en la que comparece don J. S. H. M., en su propio nombre y derecho, y además en nombre y representación, como apoderado, de «Noski Inversiones, SL», en virtud de la escritura de opción de compra que causó la inscripción 4.^a de la finca registral 2.062 del Registro de la Propiedad de Valencia número 16.

Se aportó acta de notificación y requerimiento autorizada por el notario recurrente el día 7 de mayo de 2025, número 264 de protocolo, en la que comunica a Noski Inversiones, SL» «el ejercicio de la opción de compra y conforme a lo estipulado en la referida escritura [de opción de compra] le requiere para que dentro de los siete días siguientes a la presente notificación otorgue en la notaría de Matías Ruiz Echeverría de Getxo (Bizkaia) la correspondiente escritura de compraventa con la advertencia de que, si así no lo hiciera, el compareciente [don J. S. H. M.] en uso del poder que a dicho efecto le fue conferido procederá a su otorgamiento, depositando en la notaría el importe de la venta».

De la escritura calificada se transcriben los siguientes particulares e interés al recurso:

«(...) II. De la opción de compra.

Expone que en la antes reseñada escritura autorizada en Bilbao el día seis de junio de dos mil veintidós por el notario don Manuel López Pardiñas, número 1.425 de protocolo Noski Inversiones, SL concedió al compareciente un derecho de opción de compra sobre la mitad indivisa de la finca urbana antes descrita en las siguientes condiciones:

- Precio de la concesión de la opción: doce mil euros (€ 12.000), que fue satisfecho el mismo día de otorgamiento de la escritura.
- Plazo de ejercicio de la opción: cuatro años a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura.
- Precio de venta: quince mil euros (€ 15.000).

III. De la notificación del ejercicio de la opción y requerimiento a Noski Inversiones, SL.

De copia autorizada, que tengo a la vista, de la reseñada escritura de concesión de la opción de compra, reproduzco lo que literalmente transcrito dice así:

“Octava. Ejercicio de la opción.

El ejercicio de la opción por parte del optante se comunicará por conducto notarial y la escritura de compraventa será otorgada en el plazo máximo de siete días naturales, a contar desde la fecha de notificación. Si la parte concedente no otorgara en ese plazo la escritura de compraventa, dicha parte apodera en este acto al optante Don J. S. H. M. para que pueda otorgar la citada escritura de compraventa siempre que el optante acredite el pago de la opción, mediante la presentación de los correspondientes recibos y/o abonos bancarios emitidos por el concedente y que sume el importe total, es decir, quince mil euros (€ 15.000). Si quedara pendiente alguna cantidad, la parte optante deberá depositar el importe en la Notaria donde se otorgue la escritura de compraventa”.

No hay nada en lo omitido que altere, modifique, revoque o condicione lo inserto.

Que conforme a lo previsto en la transcrita cláusula, el compareciente ha notificado a Noski Inversiones, SL su decisión de ejercer la opción de compra requiriéndole para el otorgamiento de la escritura correspondiente por medio de requerimiento formalizado en acta autorizada por mí el día siete de mayo de dos mil veinticinco, número 264 de protocolo, llevado a efecto por medio del notario de Santander don Emilio González-Madroño Gutiérrez, acta de fecha ocho de mayo de dos mil veinticinco, número 1.248 de protocolo, acta de la que incorporo a esta matriz testimonio por mí deducido por fotocopia.

Del acta citada en último lugar resulta que personado en el domicilio de Noski Inversiones, SL fue el notario de Santander informado de que ya no se encontraba dicha sociedad en el domicilio que consta en la escritura de la opción, desconociéndose su actual ubicación, desconocimiento que ratifica el compareciente (...).»

La calificación objeto: «(...) no resulta de la documentación presentada que se hayan cumplido estrictamente los requisitos pactados e inscritos para el ejercicio unilateral del derecho de opción de compra, pues no se ha acreditado que Noski Inversiones, SL ha sido notificada del ejercicio de la opción por parte del optante, tal y como resulta del acta autorizada por don Emilio González-Madroño Gutiérrez, de fecha 8 de mayo de 2025, número 1248 de protocolo, en la que dicho notario hace constar que “no es posible practicar la correspondiente notificación”. Por tanto, es precisa la intervención del concedente de la opción para el otorgamiento de la escritura de compraventa (artículos 1256, 1259, y 1261.1 del Código Civil) o una resolución judicial recaída en procedimiento seguido contra el mismo (artículo 40 Ley Hipotecaria) (...)».

Se recurre la calificación alegándose lo siguiente: «(...) De la escritura se deduce sin género de duda que se han cumplido todas las condiciones necesarias para el ejercicio de la opción y concretamente respecto a la notificación, que es la única cuestión que a juicio de la registradora impide la inscripción, ésta se ha realizado en el domicilio de la sociedad concedente que figura en la escritura de concesión del derecho y que es el domicilio social de dicha sociedad que figura en el Registro Mercantil, registro cuyo contenido se tiene por exacto y válido (Artículo 20.1 del Código de Comercio y 7 del Reglamento del Registro Mercantil).

El titular de la opción no conoce otro domicilio de la concedente tal y como hace constar en la propia escritura por lo que no podría hacer uso de la opción que concede el artículo 8 de la vigente Ley de Sociedades de Capital.

El único domicilio válido para llevar a efecto la notificación es el de Santander al que acudió el notario personalmente que no utilizó previamente ni burofax ni carta certificada y no acudió una segunda vez al domicilio indicado ni remitió la notificación por correo certificado dada la inutilidad de dichas acciones a la vista de las explicaciones que recibió de la recepcionista en el momento de intentar la notificación.

La calificación de la registradora deja al titular de la opción en una situación de absoluta indefensión y de admitirse, abre una fácil vía a todo concedente de una opción de compra que solo con desaparecer sin dejar rastro podría impedir o dificultar enormemente el acceso al registro del ejercicio de las opciones concedidas obligando al optante a acudir a los tribunales.

La concedente pudo y debió en aras de la buena fe que debe regir todas las relaciones contractuales comunicar cualquier cambio de domicilio pero no lo hizo.

En suma se ha desplegado por el titular de la opción toda la actividad necesaria para que el ejercicio de la opción llegara al conocimiento de la sociedad concedente, si esto no ha sido así es únicamente por causa imputable a dicha sociedad que no puede perjudicar al optante. Debe por lo expuesto entenderse acreditada la notificación como tal aunque esta no hubiera llegado a conocimiento de la concedente.

Caso de acudir a un Juzgado nos encontraríamos con el mismo problema dado que la notificación por el Juzgado se realizaría al domicilio social, el de Santander en el que se personó el notario».

2. Así las cosas, la resolución del presente recurso gira en torno al análisis de la objeción puesta en la calificación, que cuestiona la notificación practicada y previa al ejercicio unilateral de la opción por parte del optante: «(...) no se ha acreditado que Noski Inversiones, SL ha sido notificada del ejercicio de la opción por parte del optante, tal y como resulta del acta autorizada por don Emilio González-Madroño Gutiérrez, de fecha 8 de mayo de 2025, número 1248 de protocolo, en la que dicho notario hace constar que “no es posible practicar la correspondiente notificación”. Por tanto, es precisa la intervención del concedente de la opción para el otorgamiento de la escritura de compraventa (artículos 1256, 1259, y 1261.1 del

Código Civil) o una resolución judicial recaída en procedimiento seguido contra el mismo (artículo 40 Ley Hipotecaria) (...)».

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.

3. La citada Resolución 14 de mayo de 2019 subrayó que el ejercicio unilateral de la opción constituye una excepción al principio general de bilateralidad contractual y que, por tal motivo, no cabe flexibilizar ni integrar los requisitos establecidos por las partes, sino que estos han de observarse con todo rigor. De esta premisa se deriva necesariamente que, si alguno de los requisitos pactados no se ha cumplido, el ejercicio unilateral de la opción no puede reputarse válido. Aplicando esta doctrina al presente caso, resulta determinante que no se ha efectuado la notificación exigida conforme a la opción de compra inscrita, extremo que el propio notario hace constar expresamente. Por tanto, lejos de ser irrelevante, la Resolución citada refuerza la conclusión alcanzada en la calificación: la falta de cumplimiento del requisito de notificación impide el ejercicio unilateral de la opción; afirmación que encuentra plena corroboración en la Resolución de 22 de enero de 2025, que contempló un supuesto que ciertamente guarda gran semejanza con el que ahora nos ocupa: intento único de notificación personal por el notario sin que se halle el destinatario en el domicilio y llevarse a término una ulterior actuación notificadora.

En esta última resolución afirmamos: «(...) 3. Como ha puesto de manifiesto reiteradamente este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los “Vistos”), la regulación de los requerimientos y notificaciones en los ámbitos hipotecario y notarial 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 entendida por la jurisprudencia del Tribunal Constitucional. Si, como afirma el Alto Tribunal (vid. Sentencias citadas en los “Vistos”), la finalidad de la notificación es poner en conocimiento del destinatario la existencia del hecho, acto o procedimiento notificado

a fin de que pueda adoptar la posición jurídica que resulte más conforme con sus intereses, es forzoso concluir que los requisitos exigidos por la norma en cada caso aplicable sobre la concreta forma de practicar la notificación deben interpretarse no como requisitos sacramentales, sino atendiendo a su finalidad funcional, esto es, garantizar el efectivo conocimiento del destinatario (...).

“(…) Por tanto, ese concepto de notificación fehaciente precisa de la constancia indubitada de haberse producido por cualquiera de los medios existentes al respecto, generalmente atribuidos a la intervención de terceros investidos de esa fe pública – Notarios– o propia de la actuación administrativa, a través del servicio oficial de correos, siempre que quede constancia efectiva de la remisión, recepción y contenido de la notificación cursada”.

Y ello sin perjuicio de los efectos que puedan seguirse en caso de probarse en sede judicial, con la garantía que representa la aplicación del principio de contradicción, que la frustración del correspondiente acto de comunicación se debe exclusivamente a la pasividad, desinterés o negligencia del destinatario (como afirmó la sentencia de reciente cita: “no obstante la indiscutida naturaleza recepticia de la notificación, lo cierto es que la pasividad del destinatario de la comunicación en ningún caso puede perjudicar el derecho de la otra parte, por ser doctrina constitucional reiterada (Sentencias del Tribunal Constitucional 82/2000, de 27 de marzo, 145/2000, de 29 de mayo), que los actos de comunicación producen plenos efectos cuando su frustración se debe únicamente a la voluntad expresa o tácita de su destinatario, o a la pasividad, desinterés, negligencia, error, o impericia de la persona a la que va destinada”) (...).

4. En el presente caso la notificación presencial ex artículo 202 del Reglamento Notarial (única que respecto de todas las condiciones definitivas de la venta se ha intentado) ha sido infructuosa.

Este precepto reglamentario admite dos vías, con iguales efectos, al disponer que el notario, discrecionalmente y siempre que de una norma legal no resulte lo contrario, podrá efectuar las notificaciones y requerimientos enviando al destinatario la cédula, copia o carta por correo certificado con aviso de recibo; a lo que añade que siempre que no se utilice tal procedimiento el notario se personará en el domicilio o lugar en que la notificación o el requerimiento deban practicarse, según la designación efectuada por el requirente, dando a conocer su condición de notario y el objeto de su presencia al realizar la notificación. A continuación, el mismo precepto reglamentario se refiere al supuesto en que no se halle presente el requerido, en el que podrá hacerse cargo de la cédula cualquier persona que se encuentre en el lugar designado y haga constar su identidad; al supuesto en que nadie se hiciere cargo de la notificación, en cuyo caso se hará constar esta circunstancia; y al caso de edificio que tenga portero, en el que podrá entenderse la diligencia con el mismo. El artículo 203 del Reglamento Notarial, en la redacción resultante de su modificación por Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, estableció que “cuando el interesado, su representante o persona con quien se haya entendido la diligencia se negare a recoger la cédula o prestase resistencia activa o pasiva a su recepción, se hará constar así, y se tendrá por realizada la notificación”; pero la Sentencia de 20 de mayo de 2008 de la Sala Tercera del Tribunal Supremo declaró nulo el inciso: “o persona con quien se haya entendido la diligencia”, por entender “que la regulación de la efectividad de la niegue a recoger la cédula o prestare resistencia a su recepción, se aparta del régimen general establecido en la Ley 30/92, en materia sujeta a reserva de ley –de irregularidad procedimental se califica por el Tribunal Constitucional el defecto de notificación o falta de la misma (ATC 261/2002, de 9 de diciembre y STC 186/1998, de 28 de septiembre)–, estableciendo un supuesto de eficacia de la notificación no previsto en dicha Ley e incompatible con la misma y con el principio de reserva de ley, ello sin perder de vista que la regulación de la Ley 30/92 trata de cumplir la finalidad propia de la notificación, que como señala el Tribunal Constitucional en Sentencia 64/1996, es llevar al conocimiento de los afectados las decisiones con objeto de que los mismos puedan adoptar la postura que estimen pertinente, lo que puede justificarse cuando son los mismos o sus

representantes quienes hacen inviable la notificación de cuya existencia, no obstante, toman conocimiento, pero resulta altamente cuestionable que ello se produzca cuando quien se niega a recibir la notificación es un tercero”.

En los supuestos en que la persona con quien se haya entendido la diligencia de notificación presencial se niegue a hacerse cargo de la cédula de notificación y sea distinta del interesado o su representante, debe por tanto aplicarse el último inciso del artículo 203, según el cual: “Igualmente se hará constar cualquier circunstancia que haga imposible al notario la entrega de la cédula; en este caso se procederá en la forma prevista en el párrafo sexto del artículo 202»; y, por ende, «deberá enviar la misma por correo certificado con acuse de recibo, tal y como establece el Real Decreto 1829/1999, de 3 de diciembre, o por cualquier otro procedimiento que permita dejar constancia fehaciente de la entrega”.

A la luz de lo establecido en los artículos 202 y 203 del Reglamento Notarial debe concluirse que en el presente caso era necesaria una doble actuación notarial, que diera cobertura al menos a dos intentos de notificación con entrega de la correspondiente cédula, uno efectuado mediante la personación del notario en el domicilio en que la notificación había de practicarse, y otro mediante su envío por correo certificado con acuse de recibo (o por cualquier otro procedimiento que permitiera dejar constancia fehaciente de la entrega). Como ya tiene declarado esta Dirección General, a la vista de ambos artículos del Reglamento Notarial, debe tenerse por efectuada la notificación (vid. el último párrafo del artículo 202, según el cual “la notificación o el requerimiento quedarán igualmente cumplimentados y se tendrán por hechos en cualquiera de las formas expresadas en este artículo”) siempre que se cumplan los procedimientos establecidos en el primer precepto, ya se haga la entrega de la documentación objeto de notificación personalmente o a través del Servicio de Correos, ya se constate la negativa a la recepción por la persona –que sea el interesado o su representante con quien se haya entendido la diligencia, o en su caso (si en el domicilio que corresponda no hay persona idónea que la recibiera) se lleven a cabo los dos intentos infructuosos de entrega de la cédula de notificación (uno de ellos por el notario de forma personal). Y es que, con carácter general, basta con asegurar la posibilidad razonable de que el notificado pueda informarse y conocer el contenido de lo que haya de comunicársele, sin que se exija o se imponga el resultado de que tenga un conocimiento efectivo.

Al haberse realizado en el presente caso únicamente el intento de notificación presencial en domicilio indicado, pero no el envío de la cédula de notificación por correo certificado con aviso de recibo, debe confirmarse la calificación impugnada».

Como decimos, en el caso que motiva este recurso, se ha realizado –y consta– únicamente un único –subrayamos– intento de notificación presencial, sin que se haya procedido al envío de la cédula por correo certificado, ni por ningún otro medio, que permitiera dejar constancia fehaciente de la entrega. En consecuencia y conforme a los artículos 202 y 203 del Reglamento Notarial y la doctrina del Centro Directivo, no puede entenderse cumplido el requisito de notificación pactado, con las consecuencias que ello conlleva: imposibilidad de ejercicio unilateral de la opción de compra.

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