

2. El defecto encierra en realidad dos. El primero, referido lógicamente en exclusiva a los documentos redactados en idioma extranjero, contiene la exigencia de que se aporten debidamente traducidos. Sin prejuzgar ahora si los documentos aportados son suficientes o necesarios para la finalidad propuesta (acreditar la representación de las entidades extranjeras constituyentes, así como su inscripción en el Registro Mercantil correspondiente) la exigencia de aportar una traducción de los mismos no puede ser más que confirmada, toda vez que el Registrador no está obligado a conocer ninguna lengua extranjera y la facultad que se le ofrece de prescindir de la traducción no es más que eso, una facultad que, en este caso, la Registradora no ha ejercido (cfr. artículos 5.3 del Reglamento del Registro Mercantil y 36 y 37 del Reglamento Hipotecario).

3. El segundo defecto que entraña la nota, referido a los documentos complementarios, contiene la exigencia de que sean «legitimados». El recurrente discute esta exigencia tan sólo respecto de los documentos redactados en lengua extranjera, por entender que sólo a ellos se refiere la nota que configura la exigencia de traducción y legitimación como único defecto. La Registradora, en su informe confirma que la interpretación del recurrente es la acertada, pero aclara que la exigencia de que sean «legitimados» debe interpretarse en el sentido de que han de ser «legalizados». Este defecto, tal como lo interpreta la Registradora y el recurrente, ha de ser igualmente confirmado, pues el hecho de que el artículo 22.3 de la Ley de Agrupaciones de Interés Económico permita que la constitución se haga por medio de documento privado con firmas legitimadas notarialmente, no implica que, cuando los constituyentes sean personas jurídicas, no deba acreditarse la representación alegada por las personas físicas firmantes y, si los documentos que sirven a tal finalidad están expedidos por autoridad extranjera, el requisito de su legalización es insoslayable (cfr. artículo 5.3 del Reglamento del Registro Mercantil), ya que nada hay en la legislación específica de las agrupaciones europeas de interés económico (el Reglamento de la CEE de 25 de julio de 1985 y la Ley 29 de abril de 1991), a la que se remite en materia de titulación exigible el artículo 268 del Reglamento del Registro Mercantil, que exima de esta exigencia.

Esta Dirección General ha acordado confirmar la nota recurrida en los términos que resultan de los fundamentos anteriores.

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 Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en la Disposición Adicional vigésimo cuarta de la Ley 24/2001, 27 de diciembre y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 23 de abril de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador Mercantil de Madrid, IV.

10017 *RESOLUCIÓN de 23 de abril de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Nicolás Fuster Junquera y doña Virginia Uguet Pérez-Heidelmann, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Pinto, don Francisco Sena Fernández, a cancelar una inscripción de derecho de opción de compra, en virtud de apelación de la recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, doña M.^a Isabel Jiménez Andosilla, en representación de don Nicolás Fuster Junquera y doña Virginia Uguet Pérez-Heidelmann, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Pinto, don Francisco Sena Fernández, a cancelar una inscripción de derecho de opción de compra, en virtud de apelación de la recurrente.

Hechos

I

En la inscripción 6.^a de la finca registral n.º 6.788 del Registro de la Propiedad de Pinto, cuyos titulares registrales son don Nicolás Fuster Junquera y doña Virginia Uguet Pérez-Heidelmann, aparece constituido un derecho de opción de compra en los siguientes términos: «...constituyen un derecho real de opción de compra(...) a favor de Residencial Parque Central de Pinto, S.L., y para el supuesto de que esta sociedad no ejercite

el derecho de opción antes del día quince de febrero de mil novecientos noventa y nueve, los citados titulares constituyen a favor de Agromán Empresa Constructora, S.A., derecho real de opción de compra sobre la finca de este número, sustitutoria de la anterior(...) Precio de la opción: la presente opción se otorga con carácter gratuito. Plazo: El plazo para el ejercicio de la opción de compra comienza el día del otorgamiento de la escritura que se inscribe y finalizará, en todo caso, el ocho de febrero de mil novecientos noventa y nueve(...) En el supuesto de que transcurra el plazo para el ejercicio de la opción, sin que ésta se ejercite en las condiciones pactadas en la escritura que se inscribe, Residencial Parque Central de Pinto, S.L., perderá la posibilidad de ejercitar el derecho de opción en otro tiempo(...) Procedimiento para el ejercicio de la opción: para el ejercicio de la opción de compra, bastará la comunicación que por cualquier medio fehaciente efectúe Residencial Parque Central de Pinto, S.L., a la parte vendedora, manifestando su intención de otorgar la escritura pública de compraventa, que deberá otorgarse en los plazos que después se detallan. Derecho real de opción de compra a favor de Agromán Empresa Constructora, S.A. Para el supuesto de que Residencial Parque Central de Pinto, S.L., no ejercite el derecho de opción de compra antes del quince de febrero de mil novecientos noventa y nueve, don Nicolás Fuster Junquera y doña Virginia Uguet Pérez-Heidelmann constituyen a favor de Agromán Empresa Constructora, S.A., que acepta, un derecho real de opción de compra sobre la finca de este número. Esta opción se otorga con carácter gratuito. En consecuencia, la eficacia de este derecho de opción de compra se encuentra sometida a la condición suspensiva de que Residencial Parque Central de Pinto, S.L. no ejercite dentro del plazo que se le ha concedido el derecho de opción de compra anteriormente constituido. Esta circunstancia quedará acreditada y, en consecuencia, esta segunda opción de compra se extinguirá, si antes del día doce de febrero de mil novecientos noventa y nueve la escritura pública de compra de la finca ha sido presentada en este Registro.»

En escritura autorizada el día 26 de mayo de 1999 por el Notario de Madrid, don José Luis Martínez Gil, comparecen los cónyuges don Nicolás Fuster Junquera y doña Virginia Uguet Pérez-Heidelmann, manifestando que al no haberse presentado en el Registro de la Propiedad la escritura de compra por Residencial Parque Central de Pinto, S.L., se ha extinguido el derecho de opción a favor de dicha entidad y se entiende cumplida la condición suspensiva pactada, consolidándose el derecho de Agrarman Empresa Constructora, S.A. y solicitan que se haga constar en el Registro de la Propiedad el cumplimiento de dicha condición.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Pinto el día 12 de mayo de 2000 fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la cancelación de opción de compra solicitada en este título por: a.- No haber caducado los asientos de inscripción correspondientes; b.- No resultar la extinción del derecho de opción del contenido de la inscripción cuya cancelación se solicita; ni del presente título; hay que aclarar a este respecto que, según los términos pactados e inscritos, está regulado el efecto de la presentación en el Registro en un plazo determinado de la escritura de compraventa a favor del primer optante, como una forma de extinción de la segunda opción a favor de Agromán Empresa Constructora, S.A., pero no el efecto de la no presentación ni las formas de extinción de la primera opción (artículos 82.2 y 23 de la Ley Hipotecaria); c.- No contar con el consentimiento del titular registral del derecho cuya cancelación se solicita, constando por el contrario presentada en el Diario del Registro su declaración de haber cumplido el requisito de comunicación de su voluntad de perfeccionar la compra; ni contar tampoco con resolución judicial firme (artículos 82.1 y 3 de la Ley Hipotecaria y 174.3 del Reglamento Hipotecario). Siendo insubsanable el defecto no procede anotación de suspensión. Además existe el defecto subsanable de no constar la descripción de la finca a la que corresponde el derecho de opción cuya cancelación se interesa, lo que es preceptivo según el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento. Contra la calificación, puede interponerse Recurso Gubernativo mediante escrito dirigido al Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, presentado en este Registro en el plazo de tres meses a partir del día de hoy, conforme al artículo 113 del vigente Reglamento Hipotecario. Pinto, 30 de junio de 2.000.—El Registrador». Sigue firma.

Presentado nuevamente el anterior documento el día 1 de diciembre de 2000 se reitera la anterior nota con fecha de 11 de diciembre del mismo año.

III

El Procurador de los Tribunales, doña M.^a Isabel Jiménez Andosilla, en representación de don Nicolás Fuster Junquera y de doña Virginia Uguet Pérez-Heidelmann, interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota de calificación en cuanto esta denegaba la cancelación de la inscripción del derecho de opción de compra a favor de R.P.C.P., S.L., y alegó: -Que el ejercicio de la opción de compra por esa entidad, tenía un plazo de caducidad que terminaba el día 8 de febrero de 1999 y que tanto la fecha del 12 como la del 15 se establecieron en relación con el derecho de opción de compra de A.E.C., S.A. Lo que tenían en mente todas las partes intervinientes era que la escritura de compraventa de R.P.C.P., S.L., si esta sociedad había ejercido su derecho, debía estar presentada en el Registro antes del día 15, lo que sólo podía ocurrir el día 12, porque en el año 1999 el día 12 era viernes, último día de la semana en que se pueden presentar documentos en el Registro de la Propiedad. En todo caso, el derecho de opción de compra de la primera entidad caducaba y quedaba extinguido el día 8. -Que a partir del día 3 de febrero de 1999 se recibieron diversas comunicaciones (burofax, cartas, telegrama...) de R.P.C.P., S.L., manifestando la voluntad de ejercitar tal derecho y fijando sucesivas fechas para comparecer en la Notaría a tal efecto, personándose los propietarios de la finca los días indicados sin que la entidad hiciese lo propio, de lo cual se levantaron actas. Por fin, el día 18 de febrero de 1999 compareció el representante de la compañía pero no llegó a otorgarse ninguna escritura de compraventa, levantándose también actas de comparecencia y de manifestaciones tanto a instancia de los propietarios como del representante de la entidad. La instada por éste contenía su manifestación de que se había comparecido con el fin de otorgar la escritura de compraventa, toda vez que la opción había sido ejercitada por la sociedad el día 3 de febrero de 1999, fecha de la primera comunicación enviada (amparándose en lo pactado en la escritura de opción en cuanto a que el ejercicio de esta debía efectuarse como cualquier medio fehaciente) Dicha acta se presentó por la entidad en el Registro con el fin de hacer constar el ejercicio de la opción, lo cual fue denegado por el Registrador. -Que el artículo 82.2 de la Ley Hipotecaria permite que las inscripciones hechas en virtud de escritura pública puedan cancelarse sin los requisitos previstos en el apartado primero cuando el derecho inscrito quede extinguido por declaración de la ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción, es decir, que exista un convenio de las partes sobre el modo de cancelación, y este pacto existió en el contrato de opción si se tienen en cuenta las reglas de interpretación de los artículos 1281 y siguientes del Código civil, fundamentalmente los artículos 1284 y 1285, y sólo queda por determinar cual fue este sistema de cancelación pactado: el derecho de opción de compra a favor de A.E.C., S.A. estaba sometido a una condición suspensiva de carácter negativo, que la primera entidad no ejercitara dentro del plazo que se le había concedido el derecho de opción de compra constituido, y se establece un sistema para hacer constar en el Registro la extinción de la opción de A.E.C., S.A: presentando antes del día 12 de febrero la escritura pública de compra por R.P.C.P., S.L., y una interpretación lógica obliga a entender entonces que la primera opción de compra se extingue (también registralmente) y la segunda adquiere vigencia, si antes del día 12 de febrero la escritura de compra de R.P.C.P., S.L., no había sido presentada en el Registro. -Que se podría pensar que con este sistema el derecho de la primera entidad queda a merced del titular registral de la finca, pues a este le bastaría con no otorgar la escritura para que la condición de subsistencia del deber se pudiera cumplir, pero el mismo efecto se podría conseguir si en lugar de la escritura pública se presenta en el Registro un mandamiento para la actuación prescriptiva de la demanda dirigida a dotar de efectividad jurídica a un derecho que estuviera todavía vigente. Lo que no puede pretenderse es que la inscripción registral en perjuicio de los propietarios de la finca y la segunda entidad continúe indefinidamente, obligando a los interesados a promover una demanda judicial para rectificar el Registro. -Que si estamos en el terreno de la interpretación contractual no se puede entender que las partes previeran la continuación del derecho de R.P.C.P., S.L., y la extinción del de A.E.C., S.A. y no la extinción del derecho de la primera compañía y la vigencia del de la segunda.

IV

El Registrador de la Propiedad de Pinto, en defensa de la nota, informó: -Que en cuanto a los días hábiles a efectos de presentación de documentos

en el Registro, y según los artículos 251 de la Ley Hipotecaria y 360 de su Reglamento, el día 13 de febrero, sábado, el Registro estuvo abierto y dispuesto para asentar en el Diario cualquier documento que se hubiera presentado. -Que el derecho de opción a favor de R.P.C.P., S.L., se concedió por un plazo que finalizaba el día 8 de febrero de 1999 o, si obtuviera determinada licencia municipal antes del 30 de noviembre de 1998, el plazo concluiría a los 60 días hábiles a contar desde esta fecha, lo cual quiere decir que transcurrida cualquiera de las fechas correspondientes el titular del derecho de opción no podría ejercitar este derecho, pero nada más. El asiento y el derecho inscrito deberían permanecer intactos, de modo que cabría la posibilidad de que si se hubiese ejercitado la opción dentro del plazo concedido, la escritura de compraventa podría haber llegado al Registro después de la fecha pactada y sería perfectamente inscribible. -Que el recurrente parte de la idea equivocada de que el plazo estipulado para el ejercicio de la opción determina la caducidad no sólo del derecho sino también del asiento en que consta y, por tanto, debe producir su cancelación automática. En cuanto a la caducidad del derecho, para que ésta se produzca es precisa la inacción del titular durante el plazo concedido, pero esta circunstancia es un hecho que el Registrador desconoce y las discrepancias judiciales o extrajudiciales son materia que escapa a su calificación, siendo competencia de los Tribunales. Esto es aplicable a los escritos que, ahora aportados por el recurrente, no fueron conocidos anteriormente por el Registrador por lo que no deben tenerse en cuenta en el recurso (artículo 117 del Reglamento Hipotecario), y aunque se hubieran acompañado tales escritos al documento calificado el resultado sería el mismo, pues de ellos no se desprende inequívocamente la falta de ejercicio de la opción y sí una controversia sobre la misma, cuya solución incumbe a los Tribunales de Justicia. -Que el supuesto de cancelación automática prevista en el artículo 82.2 de la Ley Hipotecaria no se produce en el presente caso. Para que ello fuera así sería preciso que el título hubiera contenido la previsión de que «el derecho inscrito caducará y se considerará extinguido si transcurrido el plazo pactado no consta en el Registro asiento alguno que implique el ejercicio del derecho por su titular, pudiendo cancelarse a solicitud del dueño de la finca y prestando para ello su consentimiento la otra parte contratante». -Que respecto a la segunda opción sí se previó una especie de caducidad al supeditar su eficacia a la condición suspensiva de que R.P.C.P., S.L., no ejercitase su derecho dentro del plazo concedido y establecer un procedimiento de cancelación automática que quedaría acreditado con la fórmula de que «esta segunda opción de compra se extinguirá si antes del día 12 de febrero de 1999 la escritura pública de compra ha sido presentada en este Registro», pero lo anterior no puede llevarnos a decir que aplicando las normas de interpretación de los contratos hay que entender que la opción de compra de R.P.C.P., S.L., se extingue y adquiere vigencia la de A.E.C., S.A., si antes de la fecha indicada no ha sido presentada la escritura de compra a favor de la primera compañía en el Registro, porque se vulneraría el artículo 1281 del Código Civil, ya que los términos del contrato fueron claros y es el recurrente quien pretende introducir obscuridad para emplear los artículos del Código Civil que le convienen. -Que la falta de previsión por los contratantes lleva a la conclusión de que la cancelación del derecho de opción inscrito a favor de R.P.C.P., S.L., sólo puede producirse prestando su consentimiento dicho titular o mediante resolución judicial firme.

V

El Notario autorizante de la escritura, don José Luí Martínez Gil, informó que la única interpretación racional de la cláusula es que si no se presenta la escritura de compra antes del día 12 de febrero de 1999, a los efectos registrales debe constar como vigente el derecho de A.E.C., S.A., y que la doctrina de la Dirección General, iniciada por la Resolución de 30 de julio de 1990 respecto a la cancelación del asiento, distinguiendo lo sustantivo de lo registral, no tiene el mismo sentido cuando se trata de dos opciones de compra concedidas sucesivamente pues al establecer una fecha concreta a partir de la cual entra en vigor la segunda opción existe un consentimiento evidente de los contratantes para que así se haga constar en el Registro. Por tanto, si se presenta la escritura de venta antes del 12 de febrero de 1999 se hace constar como vigente el derecho de R.P.C.P., S.L., y el no nacimiento del derecho de A.E.C., S.A.; si no se presenta se hace constar la vigencia del derecho de esta última.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid recabó, para mejor proveer, informe del Colegio de Registradores de la Propiedad y

Mercantiles y del Colegio Notarial de Madrid, que informaron que en el presente caso las partes establecieron un plazo de caducidad para el ejercicio de la opción constituida a favor de R.P.C.P., S.L., plazo de caducidad de ejercicio del derecho y no de caducidad del asiento, lo que significa que aunque haya transcurrido el plazo fijado para el ejercicio del derecho, el Registrador no puede cancelar la inscripción porque desconoce si la opción se ha ejercitado o no dentro del plazo fijado. Las partes prevén la forma de extinción del segundo derecho de opción de compra, previsión que no tuvieron al regular las condiciones de ejercicio y duración del primero.

VII

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid confirmó la nota del Registrador fundándose en las alegaciones contenidas en el informe de éste y en el emitido por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles y del Colegio Notarial de Madrid.

VIII

El recurrente apeló el Auto Presidencial manteniéndose en sus alegaciones y añadió que la tesis del Auto sería admisible si se hubiera otorgado un solo derecho de opción o si los dos derechos hubieran sido constituidos en escrituras independientes, pero en el presente caso la concesión contemporánea de los dos derechos implica necesariamente que para la viabilidad del segundo derecho el primero tendría que haberse cancelado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 82 de la Ley Hipotecaria, 14, 174 y 177 de su Reglamento y las Resoluciones de esta Dirección General de 30 de julio de 1990, 24 de febrero de 1992 y 27 de marzo de 2000.

1. Figura inscrito en el Registro un derecho de opción de compra en los siguientes términos: ... «constituyen un derecho real de opción de compra... a favor de "Residencial P.C.P., S.L.", y para el supuesto de que esta sociedad no ejercite el derecho de opción antes del día quince de febrero de mil novecientos noventa y nueve, los citados titulares constituyen a favor de "A.E.C., S.A.", derecho real de opción de compra sobre la finca de este número, sustitutoria de la anterior. Precio de la opción: la presente opción de otorga con carácter gratuito. Plazo: el plazo para el ejercicio de la opción de compra comienza el día del otorgamiento de la escritura que se inscribe y finalizará, en todo caso, el ocho de febrero de mil novecientos noventa y nueve...En el supuesto de que transcurra el plazo para el ejercicio de la opción, sin que ésta se ejercite en las condiciones pactadas en la escritura que se inscribe, Residencial P.C.P., S.L., perderá la posibilidad de ejercitar el derecho de opción en otro tiempo...Procedimiento para el ejercicio de la opción: para el ejercicio de la opción de compra, bastará la comunicación que por cualquier medio fehaciente efectúe Residencial P.C.P., S.L., a la parte vendedora, manifestando su intención de otorgar la escritura pública de compraventa, que deberá otorgarse en los plazos que se detallan. Derecho real de opción de compra a favor de A.E.C., S.A. Para el supuesto de que Residencial P.C.P., S.L., no ejercite el derecho de opción de compra antes del quince de febrero de mil novecientos noventa y nueve, Don...y D.^a... (los titulares registrales) constituyen a favor de A.E.C., S.A., que acepta, un derecho real de opción de compra sobre la finca de este número. Esta opción se otorga con carácter gratuito. En consecuencia, la eficacia de este derecho de opción de compra se encuentra sometido a la condición suspensiva de que Residencial P.C.P., S.L., no ejercite dentro del plazo que se le ha concedido, el derecho de opción de compra anteriormente constituido. Esta circunstancia quedará acreditada y, en consecuencia, esta segunda opción de compra se extinguirá, si antes del día doce de febrero de mil novecientos noventa y nueve, la escritura pública de compra de la finca ha sido presentada en este Registro».

— Se presenta en el Registro escritura en la que comparecen los titulares registrales del dominio de la finca solicitando la cancelación del derecho de opción de compra a favor de P.C.P., S.L. por no haberse presentado en el Registro la escritura de ejercicio de la opción en el plazo acordado.

— El Registrador deniega la cancelación por no constar el consentimiento del titular del derecho de opción ni resultar del Registro la extinción del derecho.

— Recurrida la calificación, el Presidente del Tribunal Superior desestima el recurso. Los interesados apelan a este Centro Directivo.

2. Alega el recurrente que se ha producido la caducidad del asiento que recoge el derecho de opción por entender que, de los párrafos transcritos de la inscripción se deriva que, por una interpretación coherente de lo pactado, ha de entenderse que lo estipulado para hacer constar el incumplimiento de la condición suspensiva de la segunda opción (el ejercicio de la primera) ha de ser interpretado en el sentido de que, si no consta en el Registro dicho ejercicio en el plazo establecido, tal primera opción puede cancelarse. Pero, sin perjuicio de que ello pudiera interpretarse así por los Tribunales de Justicia, que gozan de una total amplitud de medios en materia de interpretación de los contratos (muchos de ellos extradocumentales), del único elemento que goza el Registrador para interpretar el contrato es el constituido por los limitados medios de la calificación, que son los documentos presentados y los asientos del Registro, y del examen de los mismos no resulta de modo inequívoco que haya de llegarse a tal conclusión. Y para realizar la cancelación de un asiento en virtud de caducidad pactada los términos del pacto deben ser de indudable claridad, cosa que está muy lejos de ocurrir en el presente supuesto, ya que, de no ser así, se estaría vulnerando el principio de salvaguardia judicial de los asientos. Por otro lado, los documentos presentados en el recurso consistentes en cartas, telegramas y actuaciones notariales anteriores a la escritura calificada, sobre no ser convincentes, son irrelevantes en este momento procedimental (cfr. artículo 117 del Reglamento Hipotecario en el momento de plantearse el recurso y 327 de la Ley actualmente vigente), por no haber sido presentados al Registrador en el momento de la calificación.

Por otro lado, el hecho de que el derecho de opción tenga un plazo para su ejercicio (caducidad del derecho) no permite cancelar el asiento, pues de los limitados medios de que goza el Registrador para calificar, y que anteriormente se han expresado, no existe posibilidad de acreditar un hecho negativo como es la falta de ejercicio de un derecho durante su plazo de vigencia.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el Auto presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 23 de abril de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

10018 *RESOLUCIÓN de 24 de abril de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Castro del Río, don Manuel Rodríguez-Poyo Segura, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de la misma localidad, doña María Rosa Fuentes Cruz, a inscribir una escritura de opción de compra.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Castro del Río, don Manuel Rodríguez-Poyo Segura, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de la misma localidad, doña María Rosa Fuentes Cruz, a inscribir una escritura de opción de compra.

Hechos

I

Por escritura otorgada en Castro del Río el 7 de agosto de 2002, ante la Notaria, doña Gloria Calero González, en sustitución de su compañero don Manuel Rodríguez-Poyo Segura, doña Dolores M.Z., don Miguel A.M. y don Juan C.S. formalizaron un derecho de opción de compra sobre las fincas 111 y 12.095, inscritas en el Registro de la Propiedad de Castro del Río.

En dicha escritura figuran, entre otras, las estipulaciones que constan transcritas en el fundamento de derecho 1.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Castro del Río fue calificada con la siguiente nota: «De conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, le pongo de manifiesto