

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

11092 *RESOLUCIÓN de 12 de abril de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don Antonio Ginfrer Ripoll, en nombre de don Carlos Mas-Bagá Blanc, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Esplugues de Llobregat don José María Ferrán Guirtar, a inscribir una escritura de cesión de derecho de opción de compra y ejercicio, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don Antonio Ginfrer Ripoll, en nombre de don Carlos Mas-Bagá Blanc, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Esplugues de Llobregat don José María Ferrán Guirtar, a inscribir una escritura de cesión de derecho de opción de compra y ejercicio, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

En escrituras autorizadas por el Notario don Juan José López Burniol, de fecha 2 de octubre de 1987, números 4.042 y 4.043 de su protocolo, don Ramón Mas-Bagá Cros concedió a don Carlos Mas-Bagá un derecho de opción de compra, con carácter real, sobre las fincas que en las mismas se determinan (entre las que figuran las fincas registrales números 12 y 1.605 del Registro de la Propiedad de Esplugues de Llobregat). El 19 de octubre de 1993, en escritura autorizada por don Carlos Masiá Martí, Notario de Sant Just Desvern, de cumplimiento de acuerdo transaccional autorizado por el mismo Notario, don Carlos Mas-Bagá, se comprometió ceder su derecho de opción de compra a la sociedad limitada, cuya constitución estaba prevista en el acuerdo transaccional, que fue constituida bajo la denominación de «Leuiria, Sociedad Limitada», el 5 de noviembre de 1993. En esta misma fecha, mediante escritura otorgada ante el anterior Notario, don Carlos Mas-Bagá Blanc, cede a la sociedad referida que adquiere el derecho de opción de compra que se referencia en el expositivo de la escritura, dándose por notificados los herederos de don Ramón Mas-Bagá Cros, comparecientes en el acto, del propósito de la sociedad «Leuiria, Sociedad Limitada», de ejercitar el derecho de opción adquirido y, por tanto, dicha sociedad ejercita el derecho de opción de compra sobre las fincas en las que recae dicho recurso.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Esplugues de Llobregat, fue calificada con la siguiente nota: «Examinado el precedente documento y el historial registral de las fincas a que afecta, se deniega su inscripción por observarse los siguientes defectos: 1) El derecho de opción de compra se constituyó por plazo que expiró a las veinticuatro horas del 2 de octubre de 1991, por lo que al ser un plazo de caducidad, dicho derecho está extinguido, siendo necesario, conforme a los principios inspiradores de nuestro sistema registral, que el ejercicio de cualquier pretensión basada en él, vaya acompañado del consentimiento de todo aquel a quien pueda perjudicar, precisándose, por tanto, el consentimiento, o, en su defecto, resolución judicial firme recaída en procedimiento en que hayan tenido intervención, de quienes han inscrito o anotado derechos sobre la finca y de aquellos a quienes el titular registral en su testamento

otorgó derechos sobre las mismas. 2) El ejercicio de derecho de opción de compra, según resulta de la cláusula cuarta de su título constitutivo, requiere del otorgamiento de la correspondiente escritura de venta, por lo que hará falta, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que previamente se inscriban las fincas a favor de la parte vendedora presentando el testamento del titular registral, la escritura de manifestación de herencia debidamente liquidada y los certificados de defunción y últimas voluntades correspondientes. Contra la presente nota de calificación se puede interponer recurso gubernativo ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, con apelación, en su caso, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en la forma y plazos previstos en los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario.—Esplugues de Llobregat, 27 de marzo de 1995.—El Registrador.—Firma ilegible.»

III

El Letrado, don Antonio Ginfrer Ripoll, en representación de don Carlos Mas-Bagá Blanc, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1. Que en lo referente al segundo defecto fue interpuesto otro recurso gubernativo sobre la inscripción de los bienes objeto del derecho de opción a favor de los que habrán de actuar como vendedores una vez que se ejerció la opción. Por tanto, se trata de un defecto que quedará resuelto una vez que haya recaído resolución en el citado recurso gubernativo. 2. Que en cuanto al primer defecto, se está refiriendo, en realidad, a dos defectos: a) La caducidad del derecho de opción de compra. Que la suspensión o prórroga en el plazo de duración del derecho de opción de compra aquí referida fue en virtud de lo pactado en el convenio transaccional de 10 de julio de 1991, aportado junto con el recurso. Que el derecho de opción de compra es un derecho atípico y la principal fuente de su regulación habrá que buscarla en la voluntad de las partes (cfr. artículo 1.255 del Código Civil), y la jurisprudencia del Tribunal Supremo (sentencias de 14 de marzo de 1991 y 1 de diciembre de 1992). Que el plazo de cuatro años, que establece el artículo 14 del Reglamento Hipotecario, como se ha dicho, se dejó en suspenso o se prorrogó, lo cual es posible, en virtud del artículo 1.255 del Código Civil (ya que no lo vulnera). Que se cita la Resolución de 8 de abril de 1991 y la sentencia del Tribunal Supremo de 7 de julio de 1992, además de las anteriormente citadas. Que el plazo de cuatro años no es obstáculo para que pueda prorrogarse el ejercicio de una opción inscrita, por analogía a los artículos 400, párrafo 2.º, y 1.255 del Código Civil y 2 de la Ley Hipotecaria. Que la única excepción es que la prórroga no pueda hacerse valer contra terceros adquirentes de buena fe que hayan registrado sus respectivos derechos con anterioridad a la configuración registral de aquella modificación. Que son aplicables los artículos 1.258 y 1.281 y siguientes del Código Civil. Que los herederos de don Juan Más-Bagá están obligados a cumplir la voluntad de su padre, y así lo hicieron en la escritura de 19 de octubre de 1993 (sentencias del Tribunal Supremo de 15 de marzo de 1945, 11 y 27 de mayo de 1988 y Resoluciones, entre otras, de 6 de abril de 1957). b) La necesidad de intervención de terceras personas en el procedimiento. Que, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, se considera una exigencia desmesurada, ya que nadie va a ser perjudicado. Que hay que remitirse a lo alegado en el recurso resuelto por la Resolución de 25 de septiembre de 1998.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, alegó: Que en la escritura calificada el titular registral de un derecho de opción de compra, que hacía más de dos años que había caducado, lo cede a una sociedad y esta ejercita la opción, adquiere las fincas y paga el precio correspondiente que es recibido por los herederos del dueño de las fincas, sin que

éstos tengan inscrito, ni pretendan inscribir previamente derecho alguno sobre las fincas a su favor. Que resulta que el dueño de las fincas en su testamento dispuso un legado a la Fundación Aldeas Infantiles SOS, de Cataluña, de una finca ubicada en Esplugues de Llobregat, imponiendo a la legataria una serie de obligaciones y que con posterioridad a la inscripción del derecho de opción de compra, constan practicadas en el historial registral de las fincas dos anotaciones preventivas de embargo. Que, por lo que respecta al primero de los defectos apuntados en la nota, es evidente que habiéndose constituido el derecho de opción de compra por el plazo que consta ya transcurrido y siendo dicho plazo de caducidad, la opción está extinguida, por lo que previamente a su ejercicio habrá de declararse la vigencia del derecho de opción con el consentimiento de todos los interesados o, en su defecto, con la correspondiente sentencia judicial dictada en procedimiento seguido, no sólo entre la optante y herederos del optatario, sino, además, con la intervención de todos aquellos cuyos intereses puedan resultar perjudicados y entre quienes se encuentran los anotantes de embargos posteriores y la fundación a la cual el optatario lega su finca. Que la propia parte recurrente viene a avalar este criterio al citar jurisprudencia según la cual cabe la prórroga de un derecho caducado, pero con la limitación de que no podrá hacerse valer contra tercero, pues bien, el presente caso existen estos terceros y es por ello que se exige, en virtud de reiteradas Resoluciones y el principio de legalidad, el consentimiento de todos los posibles perjudicados. Que por lo que respecta al segundo de los defectos, siempre del propio título constitutivo de la opción, pues, según su cláusula cuarta, el ejercicio de la opción requiere el otorgamiento de la correspondiente escritura de venta a favor del optante; que ello significa que la opción no se constituyó con el carácter de absolutamente real y que hace falta, por tanto, una escritura de venta y habiendo fallecido el dueño de las fincas, quien vaya a vender y cobrar el precio de la venta habrá de acreditar previamente, de acuerdo con el principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que es a él a quien corresponde ocupar el lugar del causante como sucesor del mismo en la titularidad de las fincas, sea como heredero o como legatario. Que en la escritura calificada comparecen los herederos, pero no dicen nada.

V

El Notario autorizante de la escritura informó: Que el derecho de opción de compra no caducó, ya que se prorrogó por voluntad de las partes, como así lo confirma la Sentencia del Juzgado de Instrucción número 1 de Barcelona, de 13 de mayo de 1994. Que no ha lugar a la intervención de los legatarios por las siguientes razones: a) Falta de concreción de la finca que se lega. b) Imposibilidad del legatario de cumplir las condiciones que fueron impuestas en testamento. c) Que el legado ha quedado revocado, en virtud del artículo 675, apartado 1.º, del Código Civil. Que en el contrato transaccional de 10 de julio de 1991, se dejó vacío de contenido el legado dejado en testamento por el señor Mas-Bagá, conforme al artículo 737.1 del Código Civil. Que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 1.282 del citado Código, hay que tener en cuenta dicho pacto transaccional y que el testamento es anterior, e implica una revocación tácita de legado de referencia, sumándose, además, la doctrina de los actos propios. Que, además, se puede observar que los defectos alegados por el señor Registrador, lo son en salvaguardia de unos presuntos derechos a favor de unos presuntos legatarios que permanecen inactivos, y ni si quiera reclaman sus derechos, ya que el Notario autorizante de la escritura de manifestación de herencia, realizó la comunicación reglamentaria según el acta de notificación de 29 de octubre de 1993, y que se envió a la Dirección General de Dret i Entitats Jurídiques de Catalunya. Que hay que tener en cuenta lo que dice el artículo 869 del Código Civil, y apoya la apelación de este precepto del pacto transaccional de 10 de julio de 1991, que equivale a una enajenación futura de la finca objeto del legado, que es indeterminada. Que respecto al defecto segundo, para estos casos existe en la legislación hipotecaria la posibilidad del tracto abreviado o comprimido.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña confirmó la nota del Registrador, fundándose en lo alegado por este en su informe.

VII

El Letrado recurrente apeló el acto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: 1.º Que el legado ha sido revocado o no existe por el tipo de condiciones que se pusieron para la efectividad del mismo,

y, por tanto, no existen intereses de posibles terceros legatarios perjudicados. Que hay que señalar: I. Lo que dice el artículo 261 del Código de Sucesiones por causa de muerte en el Derecho Civil de Cataluña y la Resolución de 5 de diciembre de 1989. II. Que el carácter real del legado cede ante la indeterminación del mismo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 253 del referido Código. III. Que también se entiende revocado el legado cuando se da el supuesto del artículo 306 del mismo texto legal, que es lo que ocurre en este caso. IV. La no aceptación del legatario ni realización de actividad alguna en relación al indicado legado. V: a) Que hay que tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 261, 2.º párrafo, del Código de Sucesión por causa de muerte en el Derecho Civil de Cataluña, y en relación con ello el artículo 164 último párrafo. b) Que hay que cumplir lo preceptuado en el artículo 157 de dicho Código. Que, conforme a todo lo anterior el primero de los motivos para desestimar el recurso se considera no concurre ante la inexistencia del legado. 2. Que el testamento del señor Mas-Bagá, la manifestación de herencia y el certificado de defunción y últimas voluntades, han sido aportados al Registro con relación a otro recurso interpuesto que tiene relación con este. 3. Que el principio de tracto sucesivo no se ha vulnerado, pues se han presentado en el Registro los documentos necesarios para proceder a la inscripción de los bienes a favor de los herederos (cfr. artículo 432.1.º, letra C, del Reglamento Hipotecario). 4. Que existe una sentencia que acredita la vigencia del derecho de opción.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20 de la Ley Hipotecaria y la Resolución de este centro directivo de 25 de septiembre de 1998.

1. Son hechos relevantes en el presente recurso los siguientes: a) Los dos herederos del titular registral otorgaron escritura de adjudicación de herencia. b) La inscripción correspondiente se suspendió por el Registrador por entender que los herederos se adjudicaban más fincas que habían sido legadas a otra persona, la cual había sido notificada pero no había consentido la adjudicación. c) Ante tal calificación los interesados recurrieron alegando que dicho legado, o bien era ineficaz por indeterminación, según el artículo 261 del Código de Sucesiones de Cataluña, o bien tal legado había sido revocado. d) El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña confirmó la calificación por entender que el recurso gubernativo no es trámite adecuado para juzgar la validez o invalidez de un legado, ya que ésta no puede ser calificada por el señor Registrador. e) Esta Dirección General, por Resolución de 25 de septiembre de 1998, resolvió que el Registrador, aunque limitándose a los medios que puede utilizar para la calificación, puede calificar la validez o nulidad de un legado pero que, en el presente caso, tratándose de cuestiones de Derecho Especial de Cataluña, este tema debía resolverse con carácter definitivo por el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de dicha Comunidad, de conformidad con lo establecido en la disposición adicional séptima de la Ley Orgánica del Poder Judicial, y el artículo 20 del Estatuto de Autonomía de Cataluña. f) El Presidente del Tribunal Superior dictó auto estimando el recurso y revocando la calificación del Registrador por entender que, o bien las fincas incluidas en la partición no eran las legadas, o bien había existido revocación real del legado. g) En el presente recurso se trata de la prórroga de un derecho de opción de compra y ejercicio del mismo, otorgada por los herederos adjudicatarios respecto de la que el Registrador deniega la inscripción por no intervenir la legataria y no estar inscritos los bienes a favor de los vendedores.

2. Declarado por auto definitivo del Presidente del Tribunal Superior, que las fincas no son las mismas o, que, de serlo, el legado ha devenido ineficaz y que, en consecuencia, no existen inconvenientes para la inscripción a favor de los herederos, e inscrito en consecuencia, el bien a favor de éstos, han resultado removidos los obstáculos aducidos por el Registrador.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, con revocación del auto presidencial y de la calificación del Registrador.

Madrid, 12 de abril de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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