

para reconocer inexistente el defecto alegado en la calificación. Que es de destacar: 1. Que en la escritura calificada se habla siempre de «máximo de responsabilidad hipotecaria» y «máximo de garantía hipotecaria», sin que en ningún momento se añada nada que reduzca la limitación de interés fijada a los terceros. 2. Que el hecho que el derecho hipotecario se oriente fundamentalmente a la protección de los terceros no permite desconocer que los derechos reales, inscritos o no, también producen efectos entre las partes. 3. Que la interpretación de la señora Registradora supone una flagrante violación del principio «favor negotii», consagrado en el artículo 1.284 del Código Civil. 4. Que en la nota se confunden los planos personal y real: el primero en cuanto contiene la obligación principal garantizada, puede ser más gravosos que el segundo, ya que, como derecho accesorio, la hipoteca puede garantizar no toda la obligación principal, sino sólo una parte de ella (artículo 1.826 del Código Civil para la fianza).

## IV

La Registradora en defensa de la nota, informó: Que es necesario considerar separadamente los siguientes aspectos: A) Pacto de variabilidad de intereses. Que es cierto que la hipoteca en garantía de interés variable está admitida en nuestro derecho (basta citar la regla 3.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria). Pero ni la citada regla ni ninguna otra contenida en la Ley Hipotecaria, Código Civil o de Comercio, establecen los requisitos de validez y eficacia de los pactos de variabilidad de intereses. Estos segundos han de ser deducidos de la jurisprudencia, de la doctrina, de la analogía o de los principios generales del derecho. Que lo que ahora interesa en los tipos de variabilidad: 1. La ausencia de límites convierte en aleatorio un contrato conmutativo como es el préstamo; 2. Si no se fijan los límites se produciría un contrasentido jurídico; 3. Que el documento calificación contiene un contrato de préstamo garantizado con hipoteca. Que si no existen límites de variabilidad, quedaría indeterminada la extensión del derecho inscrito en cuanto a los intereses en contra de los principios de especialidad, de determinación y de la concreta exigencia del artículo 9-2.º de la Ley Hipotecaria. 4. Que el artículo 219, 3.º del Reglamento Hipotecario ofrece otro argumento aplicable por analogía. 5. Que la Directiva de la C.E.E. número 93/13, de 5 de abril de 1993, considera abusivas las cláusulas contractuales que no se han negociado individualmente cuando causan un detrimento al consumidor; y se considera que una cláusula no ha sido negociada individualmente cuando haya sido redactada previamente y el consumidor no haya podido influir sobre su contenido, en particular en los contratos de adhesión. Que esto último ocurre en este caso. La citada Directiva ha sido traspuesta a nuestra legislación mediante la Ley 7/1998, de 13 de abril, de Condiciones Generales de la Contratación. En este punto se cita la Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de noviembre de 1996. B) Responsabilidad Hipotecaria por intereses. Que esta cuestión es distinta a la anterior. La escritura calificada (estipulación 9.ª) fija un tipo máximo de nueve enteros cincuenta centésimas, pero sólo «hipotecariamente» y no a todos los efectos, tanto entre partes, como respecto a terceros. Que la escritura fija un tipo máximo a efectos hipotecarios, cuando la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado señala que la determinación de la responsabilidad hipotecaria por los distintos conceptos, entre ellos los intereses ordinarios y los de demora, opera a todos los efectos, favorables o adversos, y lo mismo en las relaciones con terceros que en las existentes entre el acreedor hipotecario y el dueño de la finca hipotecada que sea a la vez el deudor hipotecario. Que se estaría ante un intento de eludir esta doctrina (Resolución de 12 de junio de 1996) utilizando una frase distinta. Que la equivalencia entre las frases «en perjuicios de terceros» «a efectos de terceros» y «a efectos hipotecarios», es algo generalizado tanto entre las doctrina como en la jurisprudencia. Que basta citar la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de febrero de 1918.

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia confirmó la nota de la Registradora, fundándose en que el pacto de variabilidad de intereses ha de tener un límite al alza, por principio de legitimación, en cuanto se presume que el derecho inscrito pertenece a su titular «en la forma determinada por el asiento respectivo» (artículo 38 de la Ley Hipotecaria) y en los demás argumentos del informe de la Registradora y otro tanto cabe decir sobre la responsabilidad hipotecaria por intereses, que ha de ser «a todos los efectos».

## VI

El Notario recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en los argumentos contenidos en el escrito de interposición del recurso gubernativo.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 117 de la Constitución española; 1.155, 1.281, 1.284, 1.285 y 1.286 del Código Civil; 12 la Ley Hipotecaria, y Resoluciones de 28 de septiembre de 2000 y 16 de mayo de 2001.

1. Según el único defecto de la nota que es objeto de impugnación, estima el Registrador que hay indeterminación en la cláusula relativas a la fijación de los intereses ordinarios que devengara el préstamo que se garantiza con la hipoteca cuya inscripción se pretende, toda vez que pactándose la variabilidad del tipo de interés aplicable, no se establece tope máximo a esta variación y en la cláusula de constitución de hipoteca, aunque se establece un tipo máximo al definir la respectiva cobertura hipotecaria, se añade que tal fijación lo es a «los únicos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por interés».

2. El defecto no puede ser estimado. Por una parte, debe tenerse en cuenta que tratándose de préstamos hipotecarios, el principio de determinación registral se predica solo respecto del derecho real que se inscribe, la hipoteca, la cual debe quedar perfectamente determinada en su alcance y extensión, siendo irrelevantes respecto de aquel principio aquellos aspectos del préstamo garantizado que no influyan en el juego de la garantía, y en consecuencia, no cabe imponer, al amparo de dicho principio, la fijación de un tipo máximo al que pueden ascender los intereses ordinarios en las relaciones personales entre acreedor y deudor si se señala el límite al que puede ascender su cobertura hipotecaria, de modo que mas allá del cual no podrán ser ya satisfechos con cargo al precio de remate del bien hipotecado, aun cuando los efectivamente devengados y exigibles en las relaciones personales acreedor-deudor, fueren superiores. Por otra, es indudable que la expresión «los únicos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por interés» no puede ser entendida sino en el sentido de fijar la extensión de la cobertura hipotecaria de tales intereses, esto es, de definir el alcance del propio derecho real de hipoteca y, por ende, con alcance tanto interpartes como «erga omnes»; así resulta no solo de la literalidad misma de la expresión sino también de la necesaria valoración de las cláusulas del contrato en el sentido mas adecuado para que produzcan efectos, de la valoración conjunta de todas ellas, y del entendimiento de las palabras en la acepción mas conforme a la naturaleza y objeto del contrato (cfr. artículos 1.281, 1.284, 1.285 y 1.286 del Código Civil).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso revocando la nota de calificación y el auto apelado.

Madrid, 10 de abril de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia.

**10742** RESOLUCIÓN de 15 de abril de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Tesorería General de la Seguridad Social, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Tomelloso, don Juan Sarmiento Ramos, a practicar una anotación preventiva de embargo.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado de la Seguridad Social, en nombre de la Tesorería General de dicho organismo, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Tomelloso, don Juan Sarmiento Ramos, a practicar una anotación preventiva de embargo.

## Hechos

## I

En el procedimiento de apremio seguido contra don Rafael M. S. por deudas en concepto de cuotas del Régimen Especial de Trabajadores Autónomos de la Seguridad Social por el período 1/96-11/97, la Unidad de Recaudación Ejecutiva 13/02, de Alcázar de San Juan, con fecha 21 de agosto de 2001, dictó mandamiento de embargo sobre una finca urbana inscrita con el número 36282 del Registro de la Propiedad de Tomelloso, a favor de doña Inmaculada M. O.

## II

Presentado el citado mandamiento en el Registro de la Propiedad de Tomelloso fue calificado con la siguiente nota: «Calificado nuevamente

el documento presentado, en unión de adición de fecha 18 de octubre de 2001, se reitera la anterior nota de suspensión, toda vez que la finca embargada no consta inscrita a favor del deudor y apremiado don Rafael M. S. Archivando un ejemplar con el número 310. En cuanto a la suspensión de la anotación de embargo puede interponerse recurso gubernativo ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla La Mancha, en el plazo de cuatro meses desde la fecha de expedición de esta nota.

Tomelloso, 29 de octubre de 2001.—El Registrador.—Firma ilegible.».

### III

El Letrado de la Administración de la Seguridad Social, en la representación que legalmente le corresponde de la Tesorería General de dicho Organismo, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1. Que la deuda se generó constante la sociedad de gananciales, la cual se disolvió por escritura de separación de bienes en julio de 1998, e inscrita en el Registro en noviembre siguiente. 2. Que el embargo es una medida de aseguramiento del cobro de una deuda ganancial, esto es, contraída durante la vigencia de la sociedad de gananciales para «la explotación regular de los negocios o el desempeño de la profesión arte u oficio de cada cónyuge» (artículo 1362-4.º del Código Civil), de la que responderán los bienes gananciales, (artículo 1365-2.º del mismo Código) sin que los actos de liquidación de la sociedad puedan perjudicar los derechos adquiridos por terceros (artículo 1.401 del Código Civil). Que lo que se pretende es reintegrar un patrimonio, que nunca debió desintegrarse sin previo pago de las deudas a su cargo. 3. Que la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha declarado que los bienes gananciales responden directamente frente al acreedor del marido, en este caso la Tesorería General de la Seguridad Social, de las deudas por éste contraídas, incluyendo la responsabilidad del cónyuge no deudor con los bienes que le hayan sido adjudicados (Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de octubre de 1994). Que, por último, conviene citar lo dispuesto en el artículo 1.317 del Código Civil. Que el acto efectuado por la Tesorería General de la Seguridad Social es un acto eficaz y ejecutivo (artículos 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común) y que el Registrador no puede oponer más obstáculos que los que derivan del propio Registro (artículo 99 del Reglamento Hipotecario), de tal forma, que si figura como titular registral la misma persona contra la que va dirigido el embargo deberá proceder a extender el correspondiente asiento, extralimitándose de sus funciones en caso contrario. Que siendo la deuda de la Tesorería generada en 1996 y 1997, constante la sociedad de gananciales y habiéndose notificado el embargo a la demandada, según nota del Registro de fecha 23 de septiembre de 1997, y habiéndose disuelto la sociedad de gananciales en julio de 1998, se entiende que existe vulneración del artículo 1.317 del Código Civil en la actuación que se impugna en relación con los artículos 1.401 y 6.4 del Código Civil.

### IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de la nota, informó: 1.- Que no es cierto que el embargo cuestionado se hubiese notificado ya al cónyuge deudor con antelación al 23 de septiembre de 1997, pues basta con considerar la fecha en que se practica dicho embargo (10 de agosto de 2001) para advertir la inexactitud de tal alegación. Lo que ocurre es que contra el mismo deudor se había trabado el 27 de agosto de 1997 un primer embargo sobre un mismo bien (que entonces era ganancial), que si fue oportunamente notificado a su cónyuge y que fue anotado bajo la letra C, estando dicha anotación vigente al haber sido prorrogada el 21 de agosto de 2001 por ello; el recurrente debe pensar que este nuevo embargo ya no tiene que ser notificado nuevamente al consorte del deudor. Mas es evidente que se trata de dos embargos diferenciados, basado cada uno en deudas y providencias de apremio diferentes y cuya eficacia jurídica dependerá de las circunstancias concurrentes en los respectivos momentos en que cobran existencia. 2. Que no se niega la exactitud de la doctrina que emana de los artículos citados, esto es la responsabilidad de los bienes gananciales después de la liquidación por las deudas contraídas por un cónyuge durante la vigencia del consorcio que sean deudas de la sociedad. Que lo que sí se niega es que la sola afirmación por el recaudador ejecutivo de la seguridad social, de que la deuda que motiva el embargo cuestionado es deuda de la sociedad de gananciales, sea suficiente para posibilitar el embargo (y su anotación) sobre bienes que en su día fueron gananciales, pero que en la actualidad forman parte del patrimonio privativo del consorte deudor por liquidación del consorcio común. Ello por imperativo del principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos

e intereses legítimos (artículo 24 de la Constitución Española), pues no existiendo en nuestro Código Civil una presunción de ganancialidad de las deudas contraídas por un solo cónyuge durante la vigencia de la sociedad de gananciales (artículos 1.362 y 1.365 del Código Civil), ninguna deuda contraída por un solo cónyuge puede ser reputada ganancial y tratada jurídicamente como tal, mientras no recaiga la pertinente declaración judicial en juicio declarativo entablado contra ambos cónyuges, pues a ambos corresponde conjuntamente la gestión de la sociedad ganancial (artículo 1.375 del Código Civil). Que es necesario la previa declaración judicial de ganancialidad de la deuda contraída por un solo cónyuge y declarada esta ganancialidad es cuando puede hacerse efectiva la responsabilidad a que alude el artículo 1.410 del Código Civil, y se asegura la prevalencia del principio de que el cambio de régimen económico matrimonial no puede perjudicar a terceros (artículo 1.317 del Código Civil). Entender lo contrario supondría burlar al consorte del deudor su derecho a alegar y probar en contra de esa ganancialidad, menoscabría su derecho a la tutela judicial efectiva y todo ello más grave cuanto que nada garantiza la exactitud de aquella afirmación del órgano ejecutivo de la seguridad social. 3. Que se trata de un obstáculo que resulta del Registro, y no puede el Registrador anotar un embargo de un bien que ni es del deudor ni consta adecuadamente que deba responder de la deuda, pues se lo impiden los principios registrales de tracto sucesivo y salvaguarda judicial de los asientos, que tratan de evitar que afecten al titular registral los actos emanados de procedimientos judiciales o administrativos que le son ajenos, o que dicho titular sufra en el mismo Registro, las consecuencias de una indefensión procesal. 4. Que, por último, cabe destacar que aunque hubiese precedido la declaración judicial de ganancialidad de la deuda perseguida, no bastaría la mera notificación del embargo al cónyuge deudor y titular del bien trabado. Como resulta de los artículos 538.1.3.º y 581 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en tal caso debería mediar la pertinente providencia de apremio contra el cónyuge titular del bien afecto y previo requerimiento de pago al mismo, antes de proceder a la traba del bien. Sólo así se garantizarían adecuadamente sus derechos.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 1.317, 1.362, 1.365, 1.375 y 1.401 del Código Civil; 538.1.3 y 581 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000, y 1.3, 18, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria;

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

Se presenta en el Registro mandamiento de embargo contra una persona por deudas a la Seguridad Social.

El Registrador suspende la práctica de la anotación por hallarse la finca inscrita a nombre de la esposa del demandado, al haberse disuelto la sociedad de gananciales.

La Tesorería General de la Seguridad Social recurre la calificación.

2. Como afirma el Registrador, no es cierto que el embargo se hubiera notificado al cónyuge del deudor durante la vigencia de la sociedad de gananciales. Lo que ocurre es que se le notificó otro embargo anterior realizado por el mismo embargante y que fue anotado. Pero en ningún caso puede pensarse que tal notificación puede servir para la tramitación de embargos ulteriores.

3. Se alega por el recurrente que, puesto que las deudas que motivan el embargo que se pretende anotar se devengaron durante la vigencia de la sociedad conyugal, y como consecuencia de la explotación de los negocios del marido, responden de ellas los bienes gananciales, incluso después de la liquidación del consorcio, de conformidad con lo establecido en los artículos 1.362, 1.365, 1.401 y 1.417 del Código Civil, y tal alegación es exacta. Pero lo que ocurre, como afirma el Registrador en su informe, es que la sola afirmación por el Recaudador de que la deuda que motiva el embargo cuestionado es deuda de la sociedad de gananciales no es suficiente para hacer posible la anotación. Es necesario para ello que exista una previa declaración judicial de ganancialidad de la deuda, pues, no existiendo en nuestro Código Civil una presunción de ganancialidad de las deudas contraídas durante la vigencia de la sociedad de gananciales (cfr., artículos 1.362 y 1.365 del Código Civil), ninguna deuda contraída por un solo cónyuge puede ser reputada ganancial y tratada jurídicamente como tal mientras no recaiga la pertinente declaración judicial en juicio declarativo entablado contra ambos cónyuges, pues a ambos corresponde, conjuntamente, la gestión de la sociedad de gananciales (cfr., artículo 1.375 del Código Civil). Entender lo contrario supondría la indefensión del titular registral, al no poder alegar ni probar nada en contra de dicha ganancialidad, con menoscabo de su derecho a la tutela judicial efectiva, garantizado por el artículo 24 de la Constitución Española.

4. Alega también la entidad recurrente que el Registrador se excede en su cometido calificador, pues no debiera poner más obstáculos que los que resulten del Registro, y, aunque esto último fuera así, es obstáculo que resulta de dicho Registro el que los bienes aparezcan inscritos a favor de la esposa de la persona contra la que se sigue el procedimiento sin que conste la declaración judicial de que la deuda es ganancial. El Registrador no puede practicar la anotación pues se lo impiden los principios registrales de tracto sucesivo y salvaguarda judicial de los asientos (cfr. artículos 1.3 y 20 de la Ley Hipotecaria), que tratan de evitar que afecten al titular registral los actos emanados de procedimientos judiciales o administrativos que le son ajenos, o que dicho titular sufra en el mismo Registro las consecuencias de una indefensión procesal.

5. Además de todo ello, aún en el caso de que existiera una declaración judicial de ganancialidad de la deuda perseguida, no bastaría la mera notificación del embargo al cónyuge del deudor y titular registral del bien trabado. Como resulta meridianamente claro de los artículos 538.1.3.º y 581 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en tal caso, debería mediar la pertinente providencia de apremio contra el titular registral y el previo requerimiento de pago al mismo para garantizar su derecho a que, mediante el oportuno pago de la deuda, pueda evitar el embargo y el inicio del apremio.

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

Contra esta Resolución cabe 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 el artículo 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 15 de abril de 2002.—La Directora general de los Registros y del Notariado, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Tomelloso.

**10743** *RESOLUCIÓN de 18 de abril de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo, interpuesto por don John Antonio León Grandón, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alzira, don José María Martínez Silvestre, a cancelar determinadas anotaciones preventivas de embargo.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don John Antonio León Grandón, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alzira, don José María Martínez Silvestre, a cancelar determinadas anotaciones preventivas de embargo.

## Hechos

### I

Don John Antonio León Grandón dirige escrito al Registro de la Propiedad de Alzira en el que solicita la cancelación de la anotación preventiva de embargo sobre las fincas registrales números 42.589 y 42.590 del Registro de la Propiedad citado, dado que en fecha 13 de febrero de 1992 se procedió a inscribir la opción de compra a su favor; que con fecha 10 de julio del mismo año, se otorgó la escritura de ejercicio de derecho de opción que fue registrada el 26 de octubre de 1992 y posteriormente el 15 de abril de dicho año se practicó la anotación preventiva de embargo letra B sobre dichas fincas a favor de determinadas entidades. Como fundamentos de derecho cita los artículos 1, 20, 38, 42-2.º de la Ley Hipotecaria; 175 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de 6 de mayo de 1998, 4 de septiembre de 1991 y 30 de julio de 1990, y la Sentencia de 29 de enero de 2001 de la Audiencia Provincial de Barcelona.

### II

Presentado el segundo escrito en el Registro de la Propiedad de Alzira fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la cancelación solicitada en el documento que precede, por no haberse procedido a la consignación del precio de la compraventa efectuada en ejercicio del derecho de la opción (artículo 34, 38 y 44 L.H.; artículo 1923.4 C. Civil; artículo 175.6.ª Rto Hipotecario; STS de 10 de septiembre de 1998 y R. DGR y N de 8 de junio de 1998). Contra la presente nota y dentro del plazo de cuatro meses, a contar desde su fecha, podrá interponerse Recurso Gubernativo mediante

escrito dirigido al excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, bien directamente o por conducto del Juez de Primera Instancia de Alzira (conforme al artículo 66 de la Ley Hipotecaria y artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario). Alzira, 8 de noviembre 2001.—El Registrador.—Firma ilegible».

### III

Don John Antonio León Grandón interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que se desestima la cancelación por el Registrador porque no se consigna el precio de la compraventa, lo que no es cierto, pues el precio se entrega en el momento de la opción de compra y se consigna en el documento de la opción de compra y en la escritura pública de compraventa. Que el que primero adquiere el derecho es el recurrente, pues antes de la anotación de embargo inscribe una opción de compra legal y paga el precio convenido. Que, por el contrario, no es de buena fe el anotante preventivo de embargo porque anota una vez que ya estaba el inmueble inscrito a nombre de otros propietarios. Que conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria, antes de la anotación preventiva de embargo está la inscripción de opción real de compra que más que opción es compraventa. Que como fundamentos de derecho se citan los que se alegan en el escrito presentado en el Registro de la Propiedad. (Hecho I).

### IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: 1.º Que la solicitud calificada desfavorablemente pretende la cancelación de dos anotaciones preventivas de embargo tomadas sobre las fincas registrales números 42.589 y 42.590 del municipio de Alzira, anotaciones letras B, prorrogada por la C y letra C, prorrogada por la D, respectivamente. Dichas anotaciones se practicaron con posterioridad a las inscripciones del derecho de opción de compra sobre ambas fincas a favor del recurrente y con anterioridad a las inscripciones de compra en ejercicio del derecho de opción. 2.º Que no procede la consideración de los documentos que no fueron adjuntados en el momento de presentación del documento calificado, conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria. 3.º Que es reiterada la doctrina de la Dirección General relativa a la necesidad de acompañar a la escritura del ejercicio de opción de compra la justificación de la consignación del importe del precio satisfecho, con el fin de atender el pago de las cantidades garantizadas con embargos anotados sobre los bienes del oferente de la opción y registrados con posterioridad a la inscripción de ésta, conforme a lo previsto en la regla 6.ª del artículo 175 del Reglamento Hipotecario y con el fin de obtener la cancelación de tales anotaciones; o bien, obtener del correspondiente Juzgado que ordenó la cancelación el mandamiento cancelatorio correspondiente. 4.º Que por razones de economía argumental, se justifican los razonamientos jurídicos expuesto en la nota de calificación con la reproducción parcial de la Resolución y Sentencia indicados en dicha nota.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.100 y 1.504 del Código Civil; 2, 3, 17, 79, 82, 83 y 133 de la Ley Hipotecaria; 672 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 175 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de septiembre de 1998, y las Resoluciones de esta Dirección General de 28 de septiembre y 29 de diciembre de 1982, 10 de abril de 1987, y 2 y 4 de febrero y 8 de junio de 1998.

### 1. La situación registral de las fincas es la siguiente:

Existen inscritas unas fincas a nombre de determinada persona.

Con posterioridad se inscribe una opción de compra sobre las fincas anteriormente expresadas.

Después de la opción de compra constan anotadas sendas anotaciones de embargo sobre las fincas.

Con posterioridad a estas últimas figura transmitida la finca como consecuencia del ejercicio del derecho de opción.

Se presenta ahora instancia suscrita por el optante—actual propietario—solicitando la cancelación de las anotaciones de embargo, de conformidad con lo establecido en el artículo 14 del Reglamento Hipotecario.

El Registrador deniega la inscripción por no haberse consignado el precio correspondiente al ejercicio de la opción. El interesado recurre.

2. Es cierto que el ejercicio de la opción trae como consecuencia la posibilidad de cancelar las anotaciones que recaen sobre un dominio que ya era resoluble en el momento de practicarse tales anotaciones. Ahora