

# Inscripción del derecho de opción.

## Aspecto sustantivo y aspecto registral. (Examen especial de la opción de compra)

En el derecho de opción los aspectos sustantivo y registral se encuentran absolutamente relacionados; tal vez porque una de las escasas normas que a dicho derecho se refieren es el artículo 14 del Reglamento Hipotecario. Por ello entendemos que en el estudio de los requisitos necesarios para su inscripción es imprescindible tener en cuenta su naturaleza sustantiva.

### A) ASPECTO SUSTANTIVO DEL DERECHO DE OPCIÓN

#### 1.º *Delimitación de conceptos. El derecho de opción, el contrato de opción y el contrato de compraventa*

— El derecho de opción. Es un derecho potestativo que puede configurarse por las partes con carácter real (al amparo del *numerus apertus*, aunque puede llegarse todavía más lejos y entenderlo como una carga real, es decir, un derecho personal con proyección real) y que es generado por un contrato de opción. Faculta a su titular para adquirir una cosa en el precio y condiciones estipuladas en dicho contrato de opción (en la opción de compra).

Se ha discutido mucho sobre la naturaleza jurídica del derecho de opción. Las posturas doctrinales pueden resumirse del modo siguiente:

Primera. El derecho de opción, en principio, es un derecho personal; sin embargo, las partes, al amparo de la doctrina del *numerus apertus*, pueden configurarlo como derecho real.

Esta teoría es seguida, fundamentalmente, por PEÑA, que dice: «En principio, el derecho de opción tiene sólo alcance *inter partes*; es de carácter convencional... Pero este derecho puede construirse en nuestro Derecho mediante 'convenio expreso' (art. 14 del Reglamento Hipotecario), con carácter de derecho real, al amparo del principio vigente del *numerus apertus*» (1).

La Dirección General parece seguir este mismo camino en Resolución de 27 de marzo de 1947, en la que emplea la siguiente frase para referirse al derecho de opción: «... figura ésta que, sin hallarse todavía regulada en nuestro régimen hipotecario y cuyo acceso al Registro ha sido ampliamente discutido, puede, no obstante, ser admitida con un criterio progresivo al amparo de la doctrina del *numerus apertus*.»

Segunda. El derecho de opción es un derecho personal que, mediante su inscripción en el Registro de la Propiedad, conforme al artículo 14 del Reglamento Hipotecario, produce efectos respecto a terceros.

Defiende esta interpretación PUIG BRUTAU, quien estima que si se tratara de un verdadero derecho real sería inscribible sin necesidad de los requisitos del artículo 14 del Reglamento Hipotecario, y cita en apoyo de su tesis unas palabras de ROCA: «... la inscripción registral no tiene la virtud de transformar la naturaleza de los derechos, convirtiendo a los personales en reales, sino que, a través de la misma y consiguiente publicidad registral, el derecho se impone *erga omnes*» (2).

También ROCA parece encontrarse en esa línea, al estimar que el derecho personal de opción de compra inscrito continúa siendo tan derecho personal como si no se hubiera practicado su inscripción, pues ésta no tiene la facultad de trastocar la naturaleza de los derechos, convirtiendo al personal en real, sino que mediante ella el derecho de opción se impone *erga omnes* en base a la denominada «cognoscibilidad legal», de suerte que a todo adquirente posterior a la inscripción del derecho personal de opción de compra le afectará o perjudicará la existencia de este derecho (3).

Tercera. El derecho de opción es una carga real (derecho personal que lleva consigo una carga o gravamen real sobre una finca o fincas) y, consiguientemente, inscribible por sí mismo, sin necesidad del cumplimiento de los requisitos del artículo 14 del Reglamento Hipotecario.

---

(1) PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS: *Derechos Reales. Derecho Hipotecario*, 1.ª edición, pág. 346.

(2) PUIG BRUTAU: *Fundamentos de Derecho Civil*, tomo III, vol. III, 2.ª edición, pág. 506.

(3) ROCA SASTRE y ROCA-SASTRE MUNCUNILL: *Derecho Hipotecario*, tomo III, 7.ª edición, págs. 564 y ss.

Señala Roca que el derecho de opción implica para muchos, «si no un derecho real, sí un gravamen o carga real, que es naturalmente inscribible como tal por hallarse comprendido dentro de la amplia fórmula de los 'demás derechos reales sobre bienes inmuebles' que emplea el artículo 1.º, 1, de la Ley Hipotecaria, y también de la que utiliza el artículo 2.º, 2, de la propia Ley, al hablar 'de otros cualesquiera (derechos) reales'» (4).

De las tres posturas expuestas, nos inclinamos por la primera, por las razones siguientes:

a) Estimamos que en nuestro Derecho es admisible un sistema de *numerus apertus*, si bien con limitaciones o matizaciones, que son las derivadas del respeto que esa libre creación de derechos reales debe tener en todo momento hacia las normas imperativas (han de llenarse —dice DÍEZ-PICAZO— los requisitos de fondo y forma que impone la especial naturaleza de tales derechos y las características externas que han de trascender a los terceros).

El Tribunal Supremo, en la Sentencia de 30 de diciembre de 1930, admitió la creación de nuevos tipos de censos partiendo de los artículos 1.611, 3, y 1.655 del Código Civil. Y la Dirección General acoge claramente la doctrina del *numerus apertus* en varias resoluciones; así, en la de 1 de abril de 1981 dice que «tal como se desprende del artículo 7.º del Reglamento Hipotecario, en nuestro sistema inmobiliario no prima un criterio de *numerus clausus*, y se permite el ingreso en el Registro de 'cualquier contrato de trascendencia real que sin tener nombre propio en Derecho modifique desde luego o en lo futuro algunas de las facultades del dominio o inherentes a los derechos reales'. Y este criterio de *numerus apertus* adoptado por nuestra legislación obliga al Registrador, en una misión ciertamente no sencilla, al estudio, en cada caso concreto, del acto o pacto que se pretende inscribir, al objeto de examinar si se dan o no los caracteres típicos del derecho real».

b) Partiendo de lo cual es admisible la configuración del derecho de opción como derecho real.

Así lo ha dicho la Dirección General en la Resolución ya citada de 27 de marzo de 1947. Y las Resoluciones de 7 de diciembre de 1978, 7 de septiembre de 1982 y 29 de enero de 1986 siguen esta doctrina.

La Compilación de Navarra, en su Ley 460, acoge esta posibilidad al determinar que «los derechos de opción... tendrán carácter real cuando así se establezca».

---

(4) Roca: *Ob. cit.*, pág. 547 del tomo III.

Sin embargo, no es posible olvidar que el artículo 14 del Reglamento Hipotecario —que estudiaremos al abordar el aspecto registral del derecho de opción— añade una vía o camino para la inscripción del derecho de opción: será éste inscribible siempre que, entre otros requisitos, las partes lo hubieran convenido así. O sea: no será inscribible si «ambos» contratantes no lo pactan así; ¿por qué necesita ese acuerdo para la inscripción? Porque, en principio, no es inscribible, ya que se trata de un derecho personal. Sin embargo, el Reglamento Hipotecario permite, excepcionalmente, que si así lo convienen las partes, pueda inscribirse y gozar de los beneficios de la inscripción. ¿Y la inscripción lo va a convertir en un derecho real? No; aquí tiene razón ROCA cuando dice que la inscripción no tiene tal facultad. El derecho de opción seguirá siendo personal, pero una vez inscrito tendrá eficacia *erga omnes*.

Consiguientemente, pensamos que:

a) Las partes pueden crear el derecho de opción con naturaleza real. En este supuesto —como examinaremos más adelante— será por sí mismo inscribible, sin necesidad del «convenio expreso» para la inscripción a que se refiere el artículo 14 del Reglamento Hipotecario.

b) Las partes, aun no creando un derecho real de opción, pueden convenir expresamente la inscripción del derecho personal de opción —al amparo del art. 14 del Reglamento Hipotecario— para otorgarle eficacia *erga omnes*.

— El contrato de opción. A nuestro juicio, se trata de un verdadero contrato, porque:

a) En él se pacta el derecho de opción a favor de uno de los contratantes.

b) El optante se obliga a ejercitar su derecho conforme a unas determinadas condiciones.

c) El concedente, a su vez, se obliga a mantener su oferta durante el tiempo pactado y, por tanto, a mantener el consentimiento para la perfección de la compraventa durante todo ese tiempo (o del contrato de que se trate).

DÍEZ-PICAZO define el contrato de opción como aquel «por el cual una de las partes, concedente de la opción, atribuye a la otra, beneficiaria de la opción, un derecho que permite a esta última decidir, dentro de un determinado período de tiempo y unilateralmente, la celebración de un determinado contrato» (5).

---

(5) DÍEZ-PICAZO: *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, tomo I, página 217.

Para DE CASTRO la denominación «contrato de opción» es reciente y obedece a la necesidad de evitar la aplicación a dicho contrato de la teoría que anteriormente se estimaba válida sobre el precontrato, según la cual el incumplimiento de la obligación de celebrar el contrato principal sólo motivaría una acción de indemnización de daños y perjuicios (6).

— El contrato de compraventa. En el contrato de opción de compra las partes sientan las bases de una compraventa futura, es decir, abren la relación contractual de compraventa, aunque la facultad de exigir su cumplimiento quede al arbitrio del optante.

Según esta construcción —que no es otra que la teoría de DE CASTRO sobre el precontrato— el contrato de opción podría calificarse como precontrato de opción; sin embargo, a nuestro juicio —y siendo conscientes de que tal vez estamos rizando demasiado el rizo—, se trata de un mismo negocio jurídico, pero con dos caras diferentes: el contrato de opción y el precontrato de compraventa. El contrato de opción pensamos que tiene entidad propia, y si lo calificáramos como precontrato de opción le privaríamos de tal entidad para subsumirlo en la compraventa (seguimos la teoría moderna del precontrato). Creemos, por ello, que lo que se precontrata es la compraventa, si bien en un contrato de opción.

## 2.º Regulación legal

Sólo aparece específicamente recogido en el artículo 14 del Reglamento Hipotecario y en las Leyes 460 y siguientes de la Compilación de Navarra.

## 3.º Constitución del derecho de opción

Puede tener lugar tanto por acto *inter vivos* (el contrato de opción de compra es el más frecuente) como *mortis causa* (mediante legado).

## 4.º Ejercicio

No se requiere más que la declaración de voluntad del optante (previo cumplimiento de todas sus obligaciones: Resolución de la Dirección General de 7 de diciembre de 1978), que debe ser notificada al concedente.

El Tribunal Supremo tiene dicho que se entenderá efectuada la notificación si ésta no llegó a conocimiento del concedente por

---

(6) DE CASTRO y BRAVO: «La promesa de contrato: algunas notas para su estudio», *Anuario de Derecho Civil*, III-4, págs. 1113 y ss.

causa imputable a él exclusivamente (Sentencia de 29 de septiembre de 1981, entre otras).

Ahora bien, una cuestión distinta es la relativa al otorgamiento de la escritura de compraventa, sobre cuyo estudio nos remitimos al apartado dedicado al aspecto registral.

#### 5.º *Transmisibilidad*

El optante puede transmitir su derecho de opción, aunque para ello necesita el consentimiento del concedente (salvo que dicha transmisión hubiera sido prevista en el contrato de opción: opción mediatoria).

En este sentido, dice la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de marzo de 1973: «Dada la unidad interna inescindible entre el derecho de opción y la compraventa correspondiente, el objeto del contrato de cesión fue la facultad de dar efectividad a una compleja posición jurídica, integrada por derechos y obligaciones recíprocas, cuya transmisión no era dable realizar sin la autorización o consentimiento anterior, coetáneo o posterior del cedido, ya que a éste podía no serle indiferente la persona del comprador, titular pasivo de unas obligaciones que para ser cedidas requerían el consentimiento del vendedor y concedente de la opción.»

No obstante, PEÑA sostiene que es transmisible el derecho de opción sin necesidad del consentimiento del concedente, si éste carece de interés legítimo en la inmutabilidad del titular (7).

Sin embargo, el derecho de opción es intransmisible cuando se hubiera concedido al optante con carácter personalísimo o en atención exclusiva a su persona (STS 12-VI-1956).

Cuando el derecho de opción transmitido se hubiera constituido como derecho real el adquirente podrá quedar protegido por la fe pública si se dan los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria (cuando es un simple derecho personal, no, pues quedaría automáticamente excluido del juego de dicho art. 34).

#### 6.º *Extinción*

Puede tener lugar:

a) De manera genérica: por las causas de extinción de los derechos.

b) De manera específica: por ejercicio del derecho, por caducidad del plazo fijado, por renuncia del optante y por incumplimiento de las

---

(7) PEÑA: *Ob. cit.*, pág. 347.

condiciones que le hubieran sido impuestas. De todas ellas nos ocuparemos de modo particular al estudiar la extinción del derecho de opción inscrito.

## B) ASPECTO REGISTRAL

### 1.º *Regulación en el Reglamento Hipotecario*

Se encuentra contenida en su artículo 14, que dice así:

«Será inscribible el contrato de opción de compra o el pacto o estipulación expresa que lo determine en algún otro contrato inscribible, siempre que, además de las circunstancias necesarias para la inscripción, reúnan las siguientes:

- 1.ª Convenio expreso entre las partes para que se inscriba.
- 2.ª Precio estipulado para la adquisición de la finca y, en su caso, el que se hubiere convenido para conceder la opción.
- 3.ª Plazo para el ejercicio de la acción, que no podrá exceder de cuatro años.

En el arriendo con opción de compra la duración de la opción podrá alcanzar la totalidad del plazo de aquél, pero caducará necesariamente en caso de prórroga, tácita o legal, del contrato de arrendamiento.»

### 2.º *Naturaleza de la inscripción: ¿estamos ante una inscripción constitutiva?*

Para LA RICA se trata, efectivamente, de una inscripción constitutiva de la eficacia real del derecho de opción, es decir, dicha eficacia real sólo nace mediante la inscripción; sin ella, aquél se quedará en un mero derecho personal (8).

ROCA, sin embargo, estima exagerada esta tesis y entiende que no hay tal naturaleza constitutiva en la inscripción, ya que la Ley no dice nada sobre ello, y el valor constitutivo de las inscripciones no se presume, sino que ha de establecerlo la Ley (9).

Por nuestra parte, seguimos en la misma línea ya apuntada al hablar de la naturaleza del derecho de opción, es decir, nos encontramos ante un derecho personal que puede ser configurado por las partes como real (al amparo del principio del *numerus apertus*). Por ello, la inscrip-

(8) LA RICA: *Comentarios al nuevo Reglamento Hipotecario*, tomo I, pág. 27.

(9) ROCA: *Ob. cit.*, tomo I, pág. 213.

ción, en principio, no tiene naturaleza constitutiva, pues son las partes y no ella quien ha otorgado a la opción su carácter de derecho real. Ahora bien, el artículo 14 añade otra posibilidad a esa naturaleza jurídica del derecho de opción —a la que ya nos hemos referido anteriormente, al examinar el aspecto sustantivo del derecho de opción—: que las partes «convengan expresamente» la inscripción de un derecho de opción no configurado por ellas con carácter real. Es decir, entramos en la teoría de ROCA: el derecho personal de opción puede inscribirse para otorgarle eficacia *erga omnes*; ¿será constitutiva la inscripción en este caso? El mismo ROCA estima que no, por las razones ya apuntadas. A nuestro juicio, estamos ante una débil línea de separación entre la voluntad de las partes y la norma: ¿es ésta o es aquélla la que determina la eficacia *erga omnes* del derecho personal de opción? Para contestar esta pregunta formularemos otra: ¿qué pasaría si a pesar de haber convenido las partes la inscripción del derecho de opción, éste no llega a inscribirse? Evidentemente, que la eficacia *erga omnes* no se producirá. Pero ¿y si se inscribe sin dicho convenio? Jugará, mientras no se impugne la inscripción, el artículo 1.º, 3, de la Ley Hipotecaria, pero existirá causa para ser atacada.

Por ello, en nuestra opinión, nos encontramos ante un caso en el que la norma permite que las partes acuerden la inscripción de un derecho personal y en la voluntad de dichas partes es donde radica el origen o «porqué» de la eficacia *erga omnes* de aquél.

### 3.º Objeto de la inscripción

Conforme al citado artículo 14 del Reglamento Hipotecario, «será inscribible el contrato de opción de compra o el pacto o estipulación expresa que lo determine en algún otro contrato inscribible». A su vez, el artículo 1.º del mismo texto legal dice: «El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.»

Por tanto:

- a) Es inscribible el contrato de opción de compra.
- b) En principio puede parecer que si el contrato al que se añade el «pacto o estipulación de opción» es distinto a la compraventa, dicho contrato debe reunir los requisitos para la inscripción si se quiere, a su vez, poder inscribir el mencionado «pacto o estipulación de opción» a que se refiere el artículo 14 del Reglamento Hipotecario.

En este punto, sin embargo, el artículo 14 se aparta de lo que puede entenderse como Derecho sustantivo sobre la materia, y este Derecho

sustantivo es la existencia de un contrato de opción con esencia propia, como ya hemos visto. Consiguientemente, si el contrato de opción reúne los requisitos para la inscripción, será inscribible por sí.

ROCA dice a este respecto: «Puntualizamos una vez más que no se requiere para la inscripción del contrato de opción, cuando se halla conectado con otro contrato que no sea el de compraventa, que este otro contrato sea inscribible como pretende el artículo reglamentario, pues no vemos la necesidad de ello, debido a que a él le es suficiente estar conectado con alguna compraventa de bienes inmuebles, la cual, debidamente cumplimentada, envuelve acto inscribible» (10).

Para LA RICA, «si se cumplen los demás requisitos exigidos por el texto reglamentario, la opción se inscribiría por sí misma como negocio principal y no como pacto adjunto o estipulación de otro contrato» (11).

#### 4.º *Requisitos de la inscripción*

- a) El cumplimiento de las circunstancias generales necesarias para la inscripción (art. 9.º de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento).
- b) El convenio expreso entre las partes para que se inscriba.

Hay que distinguir:

— Si el derecho de opción se constituye como derecho real: tal convenio no será necesario para la inscripción, pues el derecho de opción será inscribible por sí mismo (art. 2.º, 1, LH: «... se inscribirán los títulos traslativos o declarativos de... los derechos reales...»).

— Si el derecho de opción no se constituye como derecho real es necesario el convenio para la inscripción, como requisito exigido por el Reglamento Hipotecario para otorgar eficacia *erga omnes* a un derecho personal.

Si entendiéramos que el derecho de opción es una carga real el convenio no tendría razón de ser, pues aquél tendría fuerza inscribible en sí mismo.

Así pues, el derecho de opción tiene o es susceptible de tener un aspecto sustantivo que nunca puede ser objeto de derogación por la norma reglamentaria que es el artículo 14 del Reglamento Hipotecario: la posibilidad de que las partes lo constituyan como derecho real al amparo de la doctrina del *numerus apertus* (posibilidad que, como ya hemos visto, es admitida por la jurisprudencia). En este caso no será necesario

(10) ROCA: *Ob. cit.*, tomo III, pág. 560.

(11) LA RICA: *Ob. cit.*, tomo I, pág. 27.

convenio expreso para su inscripción. Se observa, consiguientemente, que el artículo 14, 1, del Reglamento Hipotecario, al hablar del convenio, estaba refiriéndose exclusivamente al derecho personal de opción, para otorgarle eficacia *erga omnes* mediante su inscripción en el registro.

c) El precio pactado para la adquisición de la finca: debe constar en todo caso.

d) El precio de la opción en sí: sólo existirá cuando la misma se hubiera constituido a título oneroso, y en este supuesto no puede faltar. Lógicamente, no habrá prima cuando la opción se hubiera constituido a título gratuito y así se hará constar en el Registro.

e) Plazo para el ejercicio de la opción.

El artículo 14 del Reglamento Hipotecario —como ya hemos dicho— no puede limitar sustantivamente el derecho de opción, es decir, no puede limitar su duración a la que él establece. Sin embargo, sí puede, en base al principio de especialidad hipotecario, exigir la determinación del plazo en que debe ejercitarse el derecho de opción para que se produzcan los efectos registrales pretendidos. La razón de tal concreción del plazo es que los terceros registrales no deben quedar indefinidamente pendientes del ejercicio de la opción por parte del optante.

En consecuencia:

— Regla general: registralmente, el plazo para el ejercicio de la opción no podrá exceder de cuatro años; aunque, si se constituyó como derecho real, el plazo podrá ser mayor, pero siempre especificado.

— Regla especial: sin embargo, cuando se trate de un contrato de arrendamiento que lleve anejo un contrato de opción de compra, no hay límite registral para el ejercicio de dicha opción, aunque si aquél se prorroga no se entenderá subsistente —siempre registralmente hablando— el plazo para el ejercicio de la opción.

— Regla especialísima: la contenida en la Ley 461 de la Compilación de Navarra (12).

##### 5.º Eficacia del derecho de opción inscrito

a) Si se constituyó como derecho real: tendrá a su favor todas las ventajas que la legislación hipotecaria crea para los derechos reales inscritos.

---

(12) La Ley 461 de la Compilación de Navarra modifica parcialmente este artículo del Reglamento Hipotecario al decir: «El derecho real de opción puede constituirse por un tiempo determinado no superior a diez años. Para su inscripción en el Registro de la Propiedad el plazo máximo será de cuatro años, tácitamente prorrogable por otro período igual».

b) Si no se constituyó como derecho real: a pesar de la inscripción sigue siendo un derecho personal —como dice ROCA, y ya lo apuntamos anteriormente: «la inscripción no tiene la virtud de trastocar la naturaleza de los derechos, convirtiendo su naturaleza jurídica de personal en real»—, aunque, como causa de la publicidad registral, gozará de eficacia *erga omnes*.

Consiguientemente, en cualquiera de los dos casos el dueño de la finca puede transmitirla (el derecho de opción inscrito no cierra el Registro), aunque el comprador quedará sujeto a la opción.

6.º *Extinción del derecho de opción inscrito. Examen especial de la extinción por su ejercicio*

Como ya hemos expuesto en el apartado del aspecto sustantivo, al derecho de opción le son aplicables las causas generales de extinción de los derechos. Dentro de ellas tienen una particular importancia en relación con aquél la caducidad, la renuncia del optante, el ejercicio efectivo del derecho de opción y la extinción de éste por incumplimiento de las condiciones impuestas al optante. Pasamos a examinar estos supuestos:

a) Caducidad del derecho de opción.

Debe distinguirse:

— Si se constituyó como derecho real al amparo de la doctrina del *numerus apertus*: el Reglamento Hipotecario no puede imponer un plazo —cuatro años— que no exigen las leyes sustantivas. Sin embargo, el principio de especialidad hipotecario hace necesario la determinación de un plazo (aunque éste no tiene por qué ser de hasta cuatro años).

— Si no se constituyó como derecho real, sino que se solicita su inscripción al amparo del artículo 14 del Reglamento Hipotecario: se estará al plazo exigido por dicho precepto.

b) Renuncia por parte del optante.

Es un modo de extinguirse el derecho de opción por la exclusiva voluntad del optante. Sin embargo, el Registrador, antes de proceder a la cancelación del asiento correspondiente —si la solicitud en tal sentido es únicamente de dicho optante—, deberá asegurarse del cumplimiento por parte de éste de las obligaciones a su cargo (si es que las había), teniéndose especialmente en cuenta el artículo 6.º, 2, del Código Civil:

«La exclusión voluntaria de la Ley aplicable y la renuncia a los derechos en ella reconocidos sólo serán válidas cuando no contraríen el interés o el orden público ni perjudiquen a terceros.»

c) El ejercicio del derecho de opción de compra. Su constancia en el Registro.

Para que en el Registro pueda practicarse la inscripción de la finca o fincas objeto del derecho de opción a favor del optante son necesarios los siguientes requisitos:

1. El otorgamiento de la escritura de compraventa. Hay que distinguir dos casos radicalmente distintos: la opción constituida como derecho real y la opción como simple derecho personal.

— Cuando la opción se constituye como derecho real y además se pacta que la escritura pública de su ejercicio pueda ser otorgada unilateralmente por el optante no será necesaria la escritura de compraventa en la que intervengan transmitente y adquirente, sino que será suficiente aquella otorgada por el optante. No obstante, tal otorgamiento debe ser notificado al concedente (ya hemos visto, al estudiar el aspecto sustantivo del derecho de opción, la doctrina del Tribunal Supremo sobre este punto).

La Dirección General, en la Resolución de 7 de diciembre de 1978, dijo: «En principio, y si no existen obstáculos de otra índole, puede afirmarse que desde un punto de vista instrumental, y siempre que el dueño lo haya consentido al pactarse el contrato preliminar, el título definitivo del adquirente en virtud de una opción de compra consumada por su declaración unilateral ha quedado integrado por la escritura de contrato de opción (otorgada, como es obvio, por ambas partes) y por la escritura de ejercicio de opción (otorgada unilateralmente por el adquirente), ya que una vez autorizadas ambas el valor traditorio de la escritura y lo convenido por las partes produce la tradición adecuada para investir de dominio al adquirente.»

En este supuesto el Registrador ha de calificar el exacto cumplimiento por parte del optante de todas sus obligaciones.

Conforme dice la citada Resolución de la Dirección General de 7 de diciembre de 1978, el optante, como consecuencia del entramado de las recíprocas relaciones derivadas de una opción de compra en trance de consumación, ha de haber cumplido las obligaciones que le atañen.

— Cuando no se den los requisitos del apartado anterior será necesario el otorgamiento de la escritura de compraventa por ambas partes.

contratantes (aunque teniendo en cuenta que si la finca objeto de la opción fue transmitida por el concedente a un tercero, será éste quien deba otorgar la escritura de compraventa en calidad de vendedor) (13).

La Resolución de la Dirección General de 7 de septiembre de 1982 señala que este es un supuesto radicalmente distinto al que motivó la Resolución de 7 de diciembre de 1978 —a la que antes nos hemos referido—, en el que se pactaba la opción como derecho real al amparo del sistema del *numerus apertus* y se había previsto que la simple voluntad afirmativa del optante expresada en escritura pública sería suficiente para que quedase perfeccionada la compraventa y consumada la tradición; a diferencia de lo cual, en el caso de la presente resolución no se origina una modificación jurídico-real en tanto no se dé cumplimiento a la obligación por ambas partes.

Si el concedente o titular de la finca no accede al otorgamiento de dicha escritura, el concedente deberá acudir al Juez (14).

2. Que los derechos constituidos sobre la misma finca e inscritos con posterioridad al derecho de opción queden salvaguardados. Esto quiere decir lo siguiente:

— El ejercicio de opción lleva consigo la extinción de los derechos o gravámenes inscritos constituidos e inscritos en el Registro con posterioridad a aquél (de los constituidos antes e inscritos después, no siempre). Tal extinción se hace constar en dicho Registro con la escritura en la que unilateralmente ejercita la opción el concedente o con la escritura de compraventa, según los casos. Sin embargo, hay que tener en cuenta:

— Que sólo podrán cancelarse las inscripciones de esos derechos posteriores si se acredita ante el fedatario público la previa consignación del precio de la compra en un establecimiento público, con el objeto de que pueda destinarse, en la parte que fuera necesario, al pago de

---

(13) Como dice Roca —*ob. cit.*, tomo III, pág. 567—, «la escritura pública de efectividad de la opción, o mejor dicho, de la compraventa aletargada hasta ese momento, implicará la oportuna tradición, quedando apta para su ingreso en el Registro de la Propiedad».

(14) Según dice la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de julio de 1946, el Juez, en este caso, podrá acordar la efectividad de la compraventa, pero sin que ello implique sustituir el consentimiento de las partes, sino que la sentencia se limitará a ordenar la ejecución de un contrato ya perfecto y cuyo pronunciamiento judicial provocará la consiguiente transferencia dominical. (Roca recoge esta sentencia en la pág. 568 del tomo III de su obra.)

aquellos derechos. Es, por tanto, plenamente aplicable el artículo 175, 6, del Reglamento Hipotecario (15).

Como señala PEÑA, los terceros adquirentes del dominio o de derechos reales sobre la cosa, afectados por el ejercicio del derecho de adquisición, obtienen, sobre el precio, derechos similares a los que obtienen los adquirentes de derechos reales sobre bienes sujetos a condición resolutoria (16).

La Dirección General, en la repetida Resolución de 7 de diciembre de 1978, aborda claramente esta cuestión y dice que puesto que el ejercicio de la opción va a provocar la cancelación de esos derechos sin el concurso de sus titulares, es necesario que éstos puedan contar con el depósito del precio del inmueble para la satisfacción de sus créditos.

3. Que la efectividad del ejercicio del derecho de opción se haga constar en el Registro mediante un asiento de inscripción a favor del optante como nuevo titular de la finca. Y ello tanto si ha tenido lugar el otorgamiento de la escritura de compraventa por ambas partes como si la opción se ejercitó unilateralmente por el optante por ser ello posible.

Así, la Resolución de 7 de septiembre de 1982 determina que el documento comprensivo de la declaración de voluntad de ejercitar un derecho de opción no es susceptible de reflejarse en el Registro por nota marginal.

d) Extinción del derecho de opción por incumplimiento de las condiciones impuestas al optante.

En este caso, conforme dice la Dirección General en Resolución de 29 de enero de 1986, habrán de tenerse en cuenta las prevenciones del legislador frente al efecto resolutorio automático. En relación con lo cual la Resolución de 29 de diciembre de 1982 sentó la siguiente doctrina: «Es preciso no olvidar la reiterada jurisprudencia de nuestro Tri-

---

(15) El artículo 175, 6, del Reglamento Hipotecario determina: «Las inscripciones de venta de bienes sujetos a condiciones rescisorias o resolutorias podrán cancelarse, si resulta inscrita la causa de la rescisión o nulidad, presentando el documento que acredite haberse rescindido o anulado la venta y que se ha consignado en un establecimiento bancario o Caja oficial el valor de los bienes o el importe de los plazos que, con las deducciones que en su caso procedan, haya de ser devuelto. Si sobre los bienes sujetos a condiciones rescisorias o resolutorias se hubieren constituido derechos reales, también deberá cancelarse la inscripción de éstas con el mismo documento siempre que se acredite la referida consignación».

(16) PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS: *Ob. cit.*, pág. 349.

bunal Supremo de que para el ejercicio de la acción resolutoria derivada del artículo 1.124 del Código Civil o de la resolución prevista en el artículo 1.504 del mismo Cuerpo legal es necesario el exacto cumplimiento por parte del vendedor de sus obligaciones, así como una voluntad deliberadamente rebelde a dicho cumplimiento por parte del comprador.»

JUAN PABLO RUANO GARCÍA  
Registrador de la Propiedad