

arreglo a lo dispuesto en el Código Civil. En los señalados por días quedan excluidos los inhábiles. 2. Si el último día de plazo fuere inhábil, se entenderá prorrogado al primer día hábil siguiente».

Y este criterio de prórroga es establecido como principio general por el Tribunal Supremo; así, la antes dicha Sentencia de 25 de octubre de 1985, relativa al recurso contencioso-administrativo, estableció: «Respecto a la improrrogabilidad del plazo, si el último día es inhábil, frente a una numerosa jurisprudencia que se pronunció en sentido negativo; una tendencia moderna, amparada en la garantía constitucional, consagrada en el artículo 24 de la Constitución Española, ha hecho aplicación de lo dispuesto en el artículo 305, 2, de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en relación con el artículo 5 del Código Civil sobre cómputo de plazos; al estar derogado el artículo 310 de aquel ordenamiento, ha estimado con criterio progresivo que de lo que se trata es de prolongar los plazos de los vencimientos señalados por meses con día final inhábil al siguiente día hábil —Sentencias de 16 de enero y 21 de noviembre de 1981—, criterio avalado hoy por la LOPJ de 1 de julio de 1985, que en su artículo 185, 2, establece que si el último día de plazo fuere inhábil, se entenderá prorrogado al primer día hábil siguiente».

F. C. B.

6. LA ADQUISICIÓN POR PRECIO DEL SIMPLE DERECHO REAL DE OPCIÓN SOBRE UN INMUEBLE NO PUEDE ENTENDERSE SOMETIDA AL RÉGIMEN GENERAL DE LAS ADQUISICIONES DE LOS INMUEBLES. POR ELLO, ES POSIBLE CONDICIONAR LA CONSERVACIÓN DE DICHO DERECHO AL PAGO DE DETERMINADAS CANTIDADES Y HABLAR, CONSIGUIENTEMENTE, DE CADUCIDAD DEL DERECHO DE OPCIÓN POR FALTA DE PAGO DE PLAZOS PENDIENTES, BIEN DE LA PRIMA POR ESTE DERECHO, BIEN CONSISTENTES EN ANTICIPOS DE LA COMPRAVENTA FUTURA.

*Resolución de 28 de enero de 1986 (B. O. del E. de 17 de febrero).*

A) *Supuesto de hecho.*—En escritura autorizada por el Notario de Madrid don Juan Vallet de Goytisolo, el día 25 de mayo de 1983, la Compañía mercantil «Inmobiliaria Múgica, S. A.», concedió a la Sociedad «La Casita de Pan, S. A.», un derecho de opción de compra, con carácter de derecho real inscribible, sobre una finca de su propiedad, por la prima de 270.000 pesetas, que serían satisfechas por la Sociedad concesionaria en tres plazos de 90.000 pesetas cada uno, los días 20 de cada uno de los meses de junio, julio y agosto de 1983, estableciéndose, además, «que la falta de pago de cualquiera de los tres plazos a su vencimiento dejará sin efecto este derecho de opción, que se entenderá caducado y no podrá, por tanto, ejercitarse». Las condiciones de esta opción son las siguientes: «Primera: a) El precio de la compra será de 9.209.000 pesetas, de las cuales 270.000 pesetas están representadas por la prima antes referida, y las restantes 8.939.000 pesetas deberán ser entregadas por la Sociedad 'La Casita de Pan, S. A.', a la Sociedad 'Inmobiliaria Múgica, S. A.', en la siguiente forma: 1.620.000

pesetas en 18 plazos mensuales consecutivos e iguales de 90.000 pesetas cada uno, con vencimiento los días 20 de cada uno de los meses de junio de 1983 a noviembre de 1984, ambos inclusive. La falta de pago de tres de los plazos mensuales referidos o uno cualquiera después de vencido el último dejará sin efecto este derecho de opción, que se entenderá caducado y no podrá, por tanto, ejercitarse. Y las restantes 7.319.000 pesetas en el momento de ejercitarse la opción. b) El plazo de opción será hasta el día 27 de noviembre de 1984, dentro de cuyo plazo deberá otorgarse la escritura de compraventa. Segunda: En caso de que hubiere transcurrido el plazo fijado para el ejercicio de esta opción sin que la Sociedad 'La Casita de Pan, S. A.', la hubiere ejercitado, quedarán en beneficio de 'Inmobiliaria Múgica, S. A.', las cantidades recibidas, tanto las correspondientes a la prima como a la parte de precio. Tercera: En caso de ejercitarse la opción por la Sociedad 'La Casita de Pan, S. A.', antes de finalizar el plazo de la misma, las cantidades pendientes de pago serán garantizadas con hipoteca o condición resolutoria, a elección de 'Inmobiliaria Múgica, S. A.', sobre el local objeto de esta escritura».

Presentada en el Registro de la Propiedad número 12 de los de Madrid copia de la citada escritura, fue calificada por el Registrador con la nota que sigue: «Devuelto el precedente documento en el día de ayer, se deniega su inscripción en este Registro por observarse en él los siguientes defectos que se estiman insubsanables: Primero: Impropiiedad en el empleo del término 'caducidad' para referirse a las consecuencias del impago de los plazos de la prima, que de ningún modo pueden ser los que la técnica atribuye a dicho término, e impropiiedad igualmente al hablar de caducidad del derecho de opción por falta de pago de los plazos del precio de la compraventa, ya que dicha falta lo que origina es el nacimiento de las dos acciones de cobro del precio y de la resolución de la compraventa, con todo lo cual no se observa la regla ('la propiedad en el lenguaje') del artículo 148 del Reglamento Notarial. Segundo: Indeterminación del plazo para el ejercicio de la opción, del precio de la compraventa futura (que se involucra con el de la opción presente) y de la forma, requisitos y momento de ejercicio de tal derecho, con infracción de los artículos 14 (reglas segunda y tercera) del Reglamento Hipotecario y 9.º (circunstancia 2.ª) de la Ley Hipotecaria. Tercero: Contradicción en la cláusula segunda al establecer en ella la pérdida de las cantidades entregadas como precio de la compraventa en el caso de no ejercicio de la opción, ya que si se ha pagado parte del precio de la compraventa es que se ha ejercitado la opción. No procede tomar anotación preventiva de suspensión, que tampoco se ha solicitado. Se ha cumplido lo dispuesto en el artículo 485, c), del Reglamento Hipotecario. Madrid, 15 de septiembre de 1983.—El Registrador.—Firma ilegible».

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo a efectos exclusivamente doctrinales, alegando:

- a) En cuanto al empleo del término «caducidad» y sus consecuencias:
  - Que procede su utilización, pues significa el transcurso de un término unido a la falta de determinada actividad, y ése es el sentido que se le da en el supuesto.
  - Que lo que se pretende a través del mismo es atender a lo establecido por la voluntad de las partes para el caso de impago,

no queriéndose una aplicación automática del artículo 1.124 del Código Civil, pues: 1.º, el contrato de opción no origina inmediatamente obligaciones recíprocas, sino la facultad de una de las partes de perfeccionar por su declaración de voluntad (unida, en su caso, al cumplimiento de las obligaciones que se le impongan) una compraventa; 2.º, el hecho de que el pago de la prima aplazada no produce sino la caducidad de la opción y la pérdida de la parte ya pagada de aquélla no incide en la prohibición de los artículos 1.256 y 1.115 del Código Civil, pues tal prohibición se refiere a una voluntad rigurosamente potestativa y no a los casos en que el efecto resulte resolutorio; 3.º, el contrato de opción no crea obligaciones recíprocas, sino que da derecho a una de las partes a perfeccionar una compraventa, por la sola declaración de voluntad si aquél no está condicionado, y añadiéndose el previo cumplimiento de las condiciones impuestas si lo está.

- b) En cuanto al plazo para el ejercicio de la opción:
  - Que éste está perfectamente delimitado en el tiempo que medie entre el cumplimiento de los requisitos determinados bajo la letra a) y el día 27 de noviembre de 1984.
- c) En cuanto al precio de la compraventa futura:
  - Que no hay nada de incorrecto en que abarque, incluya o comprenda la prima pagada por la opción.
- d) En cuanto a la forma de ejercicio de la opción:
  - Que como la opción ejercitada requiere, según la jurisprudencia, la subsiguiente escritura pública efectuada de común acuerdo por las partes o por mandato judicial, aquélla queda perfectamente determinada.
- e) En cuanto al establecimiento de la pérdida de las cantidades entregadas como precio de la compraventa si no se llega a ejercitar la opción:
  - Que el anticipo de plazos a cuenta del precio no significa que se haya ejercitado la opción, por lo que no existe contradicción en lo dicho en la escritura.
- f) En cuanto a la posibilidad de que lo pagado como prima de la opción se impute al precio de la compraventa en el caso de que ésta llegue a perfeccionarse:
  - Que ello es perfectamente posible a tenor con el principio de la autonomía de la voluntad.

El Registrador de la Propiedad informó lo siguiente:

- a) En cuanto al término «caducidad» y sus consecuencias:
  - Que caducidad de un derecho es su extinción por el mero transcurso de un plazo, por lo que si la misma se produce por el mero transcurso de un plazo de la prima, el concedente del de-

recho podría pedir su cancelación, aunque el derecho hubiera sido transmitido, con lo cual, la falta de pago de un plazo afectaría a tercero, a pesar de no haberse constituido garantía real alguna, lo que es opuesto a los principios generales.

- Que si en caso de impago de un plazo de la prima, el concedente no puede pedir el cumplimiento del contrato por la otra parte, es decir, el pago de la prima, el cumplimiento se deja al arbitrio de uno de los contratantes, contra lo dispuesto en el artículo 1.255 del Código Civil.
  - Que si la voluntad de las partes es que dicha caducidad no obste al derecho del concedente a percibir la prima, la redacción del párrafo segundo de la cláusula primera es aún más incorrecta, pues por mucho esfuerzo interpretativo que se haga no se deduce tal voluntad.
- b) En cuanto al plazo para el ejercicio de la opción:
- Que la prueba de que al entregar el primer plazo del precio se ejercita la opción es que el comprador ya no podrá desistir de la compraventa y podrá ser compelido al pago del precio total.
  - Que el plazo para el ejercicio de la opción no se determina, porque en realidad el plazo que se fija es para el otorgamiento de la escritura de compraventa, y como el plazo de ésta ha de ser posterior al ejercicio de la opción, el mismo tendrá que ser más corto que el señalado para la formalización de la escritura.
- c) En cuanto al precio de la compraventa futura:
- Que el mismo queda indeterminado, pues no puede dudarse que en la escritura calificada se involucra la prima en el precio, lo que no tiene sólo carácter académico, sino trascendencia práctica, aparte de ser una determinación exigida por el artículo 14 del Reglamento Hipotecario.
- d) En cuanto a la forma, requisitos y momento de ejercicio del derecho de opción:
- Que quedan sin precisar.
- e) En cuanto a la cláusula segunda:
- Que es contradictoria, porque el supuesto que contempla es el de que ya no se puede ejercitar, por el transcurso del plazo, el derecho de opción concedido, y la consecuencia que establece es que quedarán en beneficio del concedente las cantidades recibidas con prima y como parte del precio de la compraventa, resultando contradictorio que se hable de precio recibido si, por definición, no ha habido compraventa, puesto que no se ha ejercido el derecho de opción.

El Presidente de la Audiencia estimó el recurso gubernativo y revocó la nota de calificación, en base a análogos argumentos a los expuestos por el Notario recurrente.

La Dirección General confirmó el auto apelado por el Registrador.

B) *Doctrina de la Dirección General.*—Primero: El término empleado, «caducidad», es suficientemente expresivo del concepto requerido, pues «caducidad» en nuestro Ordenamiento no sólo significa la extinción de un derecho por el simple transcurso del plazo (y, por ejemplo, no hay siempre extinción por el mero transcurso del tiempo cuando se habla de caducidad de una concesión o de una patente o en los supuestos de los artículos 743 y 844, 2, del Código Civil).

Por otra parte, la adquisición por precio del simple derecho real de opción sobre un inmueble no puede entenderse sometida al régimen general de las adquisiciones de los inmuebles; por ello es posible, dada la naturaleza del derecho real que se adquiere, el que pueda condicionarse la conservación del derecho de adquisición al puntual pago de los plazos en que se hubiere dividido la prima.

Finalmente, ha de tenerse en cuenta que lo estipulado en el supuesto no es tanto la extinción automática de un derecho inmobiliario definitivamente adquirido como los presupuestos para que sea posible la futura adquisición definitiva del inmueble.

Segundo: Es igualmente posible hablar de caducidad del derecho de opción por falta de pago de los plazos del precio de la compraventa, pues al no haber tenido aún lugar el contrato de compraventa, el impago de tales plazos sólo produce la extinción del derecho todavía vivo, el de opción. Y tal mecanismo es posible al dimanar de la voluntad de las partes.

Tercero: El plazo para el ejercicio del derecho de opción, el precio de la compraventa futura y la forma, requisitos y momento del ejercicio de tal derecho están perfectamente determinados. El plazo para el ejercicio de la opción —constituida por escritura de 25 de mayo de 1983— dura hasta el día 27 de noviembre de 1984, y dentro de tal plazo habrá de otorgarse la escritura de compraventa. El precio de la compraventa futura está también suficientemente determinado, sin que obste, cuando así se estipula en la escritura, el que la prima pagada se considere como parte del precio en tal compraventa. E igualmente están determinados la forma, requisitos y momento de ejercicio de tal derecho.

Cuarto: No hay contradicción en la cláusula segunda, porque aunque se trata de un pago anticipado a cuenta de un precio futuro, no implica ello por sí, conforme a lo estipulado, ejercicio de la opción, ya que de los términos de la escritura resulta que todavía sigue siendo facultad del optante el vincularse o no con la compraventa a que la opción se dirige y el quedar, por tanto, obligado a pagar el precio.

C) COMENTARIO.—I. Delimitación previa 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 fijados en dicho contrato de opción (en la opción de compra).
- El contrato de opción: Se trata de un verdadero contrato que con carácter accesorio a un precontrato —generalmente de compraventa— genera o hace nacer un derecho de opción a favor del optante.

- El contrato de compraventa: Como digo, en la mayor parte de los casos será de compraventa y es el contrato base o principal que motiva el contrato de opción. Ahora bien, mientras no se ejercite el derecho de opción dicha compraventa existirá únicamente como precontrato.

II. Articulación del supuesto de hecho en estas figuras jurídicas. Es absolutamente primordial interpretar qué es lo realmente querido por las partes. Así:

1.º En lo relativo al contrato y derecho de opción:

«La Casita de Pan, S. A.», e «Inmobiliaria Mágica, S. A.», contratan un derecho real de opción a favor de la primera —y dejan precontratada la venta futura, a falta del ejercicio del derecho de opción— sobre una finca propiedad de la segunda, con las siguientes cláusulas, entre otras:

a) Una prima (270.000 pesetas, pagaderas en tres plazos) que deberá pagar «La Casita de Pan, S. A.», como parte de su obligación. Y dieciocho plazos mensuales que aunque constituyen un adelanto del precio de la compraventa futura que aún no ha tenido lugar, a su vez, juegan como «condición» de la subsistencia del derecho de opción.

La falta de pago de cualquiera de los tres plazos de la prima, así como la falta de pago de tres de los plazos referidos en segundo lugar o de uno cualquiera después de vencido el último, en este segundo caso, dejarán sin efecto el derecho de opción, que se entenderá «caducado».

b) El plazo de la opción será hasta el día 27 de noviembre de 1984 (aunque no se especifica claramente cuándo se inicia tal plazo). No obstante, se establece que si transcurre el plazo fijado sin que el optante ejercite dicho derecho, quedarán en beneficio del concedente las cantidades recibidas, tanto las correspondientes a la prima como a la parte del precio.

2.º En lo relativo a la compraventa futura:

a) Esta queda solamente pendiente del ejercicio del derecho de opción por parte de «La Casita de Pan, S. A.», ¿previo? el cumplimiento de las condiciones pactadas.

b) Se establece que pueda tener lugar la entrega de parte del precio de la cosa antes que la compraventa hubiera tenido lugar. Aunque si dicha compraventa se hace efectiva antes del pago de las cantidades pendientes, éstas serán garantizadas con hipoteca o condición resolutoria —a elección del concedente— sobre el local objeto de la venta.

Del contrato de opción ¿nace? un derecho real de opción —este carácter le dan las partes—, y digo «nace» en interrogación porque no está del todo claro el nacimiento de tal derecho. Me explicaré:

- Por un lado, se dice que la falta de los pagos establecidos «dejará sin efecto este derecho de opción, que se entenderá 'caducado'». Según esto, el derecho de opción ha nacido y puede, por tanto, ser objeto de inscripción, ya que es perfectamente ejercitable.
- Sin embargo, por otro lado, se dice que serán «condiciones» para el

ejercicio de la opción el pago de tales plazos, lo cual podría significar que hasta que el último no se hubiera entregado —20 de noviembre de 1984— no nacería el derecho de opción, y hasta ese momento no sería, por tanto, inscribible, salvo que admitiéramos una inscripción sometida a la condición suspensiva de su nacimiento. El mismo Notario parece ir por este camino cuando afirma que «el plazo para el ejercicio de la opción queda perfectamente delimitado en el tiempo que medie entre el cumplimiento de los requisitos determinados bajo la letra a) y el día 27 de noviembre de 1984», es decir, el estricto plazo comprendido entre los días 20 y 27 de noviembre de 1984. Estaríamos ante una simple «llamada o vocación al derecho de opción».

En mi opinión, no obstante, las partes han constituido un verdadero y ya existente derecho de opción. Para decir esto me fundo en lo siguiente:

1.º Se establece que el derecho de opción «caducará», luego hasta ese posible momento existe.

2.º Se establece también que «en caso de ejercitarse la opción... antes de finalizar el plazo de la misma, las cantidades pendientes de pago serán garantizadas con hipoteca o condición resolutoria...». Pienso que las partes, al hablar de «cantidades pendientes», no se están refiriendo a las últimas 7.319.000 pesetas —no dirán «cantidades» en plural; además, estas 7.319.000 pesetas deberán pagarse, en todo caso, en el momento de ejercitarse la opción y para ellas no juega el aseguramiento con hipoteca o condición resolutoria—, sino a los plazos mensuales de 90.000 pesetas cada uno e incluso a los relativos a la prima de 270.000 pesetas.

3.º Y se determina que el plazo de opción será «hasta el día 27 de noviembre de 1984», que alude, a mi juicio —y aunque no de manera clara—, a todo el tiempo transcurrido desde el otorgamiento de la escritura hasta dicho día 27 de noviembre de 1984. A pesar de lo cual, el Notario —como ya dije— manifiesta que será el tiempo que medie entre el cumplimiento de los requisitos determinados en la letra a) y el día 27 de noviembre de 1984, y la Dirección General no se expresa muy claramente, pero creo que se deduce que interpreta los hechos de aquella manera en dos puntos: 1. Cuando al principio del número 4 dice que «el plazo para el ejercicio de la opción constituida por la escritura de 25 de mayo de 1983 dura hasta el día 27 de noviembre de 1984»: hay que fijarse que está hablando de «opción constituida» —nacida, viva, realizable ya— el día 25 de mayo de 1983. Y 2. Cuando al final del mismo número 4, en la letra b), recogiendo palabras de los contratantes, dice que las «cantidades pendientes de pago» (plural: no se refiere a las 7.319.000 pesetas finales) habrán de ser garantizadas con hipoteca o condición resolutoria.

Consiguientemente: en mi opinión, estamos ante un derecho de opción ya vivo —si se me permite esta expresión—, que nace con el otorgamiento de la escritura el día 25 de mayo de 1983 y que el optante puede ejercitar a partir de ese momento, si bien con sujeción al cumplimiento de los requisitos fijados que jugarán a modo de condición resolutoria tácita respecto al contrato de opción. Así:

- El optante puede ejercitar su derecho en cualquier tiempo a contar desde el día 25 de mayo de 1983, aunque hubiera plazos no vencidos pendientes de pago.
- Pero si deja de pagar algún plazo vencido (cualquiera de los de la prima, tres de los anticipados del precio de la compraventa futura o uno cualquiera después de vencido, el último en este caso) se extinguirá el derecho de opción.
- Y si deja pasar el plazo de tiempo pactado para su ejercicio, además de extinguirse dicho derecho, perderá todas las cantidades entregadas.

De lo cual creo que se deduce un derecho de opción perfectamente inscribible. Otra cosa serán los problemas que *a posteriori* pueda plantear esa especie de resolución automática pactada, si se impaga alguno de los plazos o pasa el tiempo de su ejercicio, con pérdida de lo entregado en este caso. Este segundo momento y los importantes problemas que plantea —como voy a examinar muy brevemente en el siguiente apartado— no es obstáculo para la inscripción del derecho de opción.

III. Actitud o actitudes que puede adoptar el optante en ejercicio de su derecho:

Primera.—Ejercitar el derecho de opción una vez pagados todos los plazos previos, es decir, entre los días 20 y 27 de noviembre de 1984. En el momento del otorgamiento de la escritura deberá pagar 7.319.000 pesetas.

Segunda.—Ejercitar el derecho de opción antes del vencimiento de la totalidad de los pagos previstos. Deberá asegurar éstos con hipoteca o condición resolutoria, pero ello no le librará de pagar 7.319.000 pesetas en el momento de otorgarse la escritura. Si luego no paga alguno de los plazos pendientes ya no habrá «caducidad» del derecho de opción —se extinguió por su ejercicio: la compró la finca—, sino posibilidad del concedente —y ya vendedor efectivo— de realizar su garantía hipotecaria o condición resolutoria (la formalización de una u otra se fija como condición previa al otorgamiento de la escritura de compraventa).

Tercera.—Sin haber ejercitado aún el derecho de opción, no pagar alguno de los plazos vencidos. En este caso «caducará» el derecho de opción, pero deberá tenerse en cuenta lo ya dicho por la Dirección General en la Resolución de 29 de diciembre de 1982 («considerando que es preciso no olvidar la reiterada jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo de que para el ejercicio de la acción resolutoria derivada del art. 1.124 del Código Civil o de la resolución prevista en el art. 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...»). Sin embargo, ésta es una cuestión que no afecta al momento presente, que es la solicitud de inscripción del derecho de opción.

Cuarta.—No ejercitar el derecho de opción en el plazo pactado. Quedarán en beneficio de «Inmobiliaria Múgica, S. A.», las cantidades recibidas, tanto las correspondientes a la prima como a la parte del precio. Aunque, por supuesto, cuando ese momento llegue, los Tribunales tendrían mucho que decir en orden a la modalización de esa especie de cláusula penal.

Quinta.—Transmitir el derecho de opción a un tercero. Sin embargo,



para ello —en mi opinión— será necesario el consentimiento del concedente, por lo cual, en ese momento se estipularía si dicho tercero se subroga o no en el pago de las cantidades fijadas, pero en cualquier caso va a quedar afectado por las condiciones pactadas. Así, la Dirección General sostiene que la extinción automática del derecho de opción por el impago de un plazo de la prima afecta a tercero a pesar de no haberse constituido garantía real alguna, porque «la adquisición por precio del simple derecho real de opción sobre un inmueble no puede entenderse sometida al régimen general de las adquisiciones de los inmuebles mismos, y es lógico, dada la naturaleza especial del derecho real que se adquiere, el que pueda condicionarse la conservación del derecho de adquisición al puntual pago de los plazos en que se haya dividido la prima, porque entonces lo que se estipula no es tanto la extinción automática de un derecho inmobiliario definitivamente adquirido, como los presupuestos para que sea posible la adquisición definitiva del inmueble».

En cuanto al interesante punto de si es o no necesario el consentimiento del concedente para transmitir el derecho de opción, el Tribunal Supremo dijo en la Sentencia 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 recíprocos, 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».

IV. Examen de los defectos apuntados por el Registrador, teniendo en cuenta el planteamiento expuesto.

1.º La caducidad como causa de extinción del derecho de opción:

- Como término empleado: no es muy preciso, porque los derechos no caducan, sino que se extinguen.
- Como efecto pretendido: es correcto, porque el incumplimiento de los requisitos pactados hace decaer el derecho. Por ello, la Dirección General dice que «el término empleado, caducidad, es suficientemente expresivo del concepto requerido, pues caducidad en nuestro Ordenamiento no sólo significa la extinción de un derecho por el simple transcurso del plazo, y así no hay siempre extinción por el mero transcurso del tiempo cuando se habla de caducidad de una concesión o de caducidad de una patente, o en los supuestos recogidos en los artículos 743 y 844, 2, del Código Civil. Lo importante, además, no son las palabras, sino que haya claridad en los conceptos que con las palabras se expresan».

2.º El plazo para el ejercicio del derecho de opción. Creo que está determinado. Ya me he referido a esta cuestión con anterioridad.

3.º El precio de la compraventa futura. Por las razones apuntadas, pienso que se encuentra suficientemente determinado y que no hay inconveniente para que la prima se considere parte del precio de la compraventa.

4.º Igualmente estimo determinados la forma, requisitos y momento del ejercicio del derecho de opción.

5.º Y creo acertada la resolución cuando desecha una posible contradicción en la cláusula segunda: «Aunque se trata de un pago anticipado a cuenta del precio futuro —dice—, no implica ello por sí, conforme a lo estipulado, ejercicio de la opción, ya que de los términos de la escritura resulta que todavía sigue siendo facultad del optante el vincularse o no con la compraventa a que la opción se dirige y el quedar, por tanto, obligado a pagar el precio».

D) *Conclusión.*—Las partes han articulado un negocio jurídico en el que deben diferenciarse:

- Unos efectos de presente: la posible inscripción del derecho de opción.
- Y unos importantísimos efectos de futuro que, de momento, no impiden la registración de aquél, y cuya problemática deja sutilmente a salvo la Dirección General con un párrafo que hago mío: «La escritura puede quizá plantear importantísimos problemas sustantivos de coordinación de sus resultados prácticos, cualesquiera que sean los mecanismos institucionales ideados, con las prevenciones del legislador frente al efecto resolutorio automático del impago del precio (confróntese arts. 1.124 y 1.504 del Código Civil y 11 de la Ley Hipotecaria y disposiciones concordantes), sobre todo si, como sugiere el Notario en su escrito de recurso, el adquirente no sólo hubiere empezado a pagar anticipadamente el precio de la compra del inmueble, sino que ya estuviera en la posesión provisional del mismo (cfr. Ley 484 de la Compilación de Navarra). Pero en este momento, el rigor de las presentes actuaciones sólo permite dilucidar si la escritura adolece de los defectos que le imputa el Registrador».

J. P. R. B.

7. ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS: COMPRAVENTA DE FINCA.—PARA PROTEGER LOS DERECHOS ADQUISITIVOS DE LOS POSIBLES COLONOS, EL ARTÍCULO 91 DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS EXIGE LA NOTIFICACIÓN A LOS MISMOS O LA MANIFESTACIÓN DE QUE LA FINCA NO ESTÁ ARRENDADA PARA QUE EL TÍTULO PUEDA INSCRIBIRSE.—ES DEFECTUOSA LA ESCRITURA QUE NO EXPRESA ESTOS EXTREMOS CON LA DEBIDA CLARIDAD.

*Resolución de 10 de febrero de 1986 (B. O. del E. de 26 de febrero).*

*Hechos.*—1. La Sociedad «La Golilleja» adquirió, en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Madrid don Enrique Simón Maderne el día 8 de febrero de 1985, la finca conocida con los nombres de «Casa del Preso» y «Santa Elena», situada en el término municipal de Alcázar