

Recursos governatius. Doctrina de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques (octubre de 2020)

Comentaris a les Resolucions de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques de 15 i 22 d'octubre de 2020

Sumari

Comentaris a les Resolucions de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques de 15 d'octubre de 2020 (termini per a la interposició del recurs governatiu i estat d'alarma) i de 22 d'octubre de 2020 (dret d'opció: exercici sense dipòsit ni consignació del preu a favor de titulars de càrregues posteriors).

Abstract

Comments on the Decisions of the Catalan Directorate General of Law and Legal Entities dated 15 October 2020 (time limit to contest the Land Registrar's decision and the state of emergency – 'alarm') and 22 October 2020 (exercise of an option to buy without depositing the price of the purchase for the benefit of holders of rights registered after the option).

Title: *Comments on the Decisions of the Catalan Directorate General of Law and Legal Entities (October 2020)*

-

Paraules clau: Dret civil català, Registre de la Propietat, recursos governatius, competència per a resoldre, terminis, estat d'alarma, opció de compra, dipòsit del preu.

Keywords: *Catalan private law, Land Registry, Land Registry complaints, power to decide, procedural time limits, state of emergency ('alarm'), option to buy, deposit of the price.*

Índex

-

1. Resolució de 15 d'octubre de 2020 (JUS/2617/2020; DOGC núm. 8259, de 30.10.2020). El termini per a la interposició del recurs governatiu i l'estat d'alarma

1.1. Introducció

1.2. L'estat d'alarma i el termini per a interposar el recurs

2. Resolució de 22 d'octubre de 2020 (JUS/2618/2020; DOGC núm. 8259, de 30.10.2020). Exercici d'un dret d'opció sense consignar ni dipositar el preu a favor dels titulars de càrregues posteriors

2.1. Introducció


2.2. La qüestió competencial

2.3. L'elevació del recurs a l'òrgan incompetent i els terminis per a resoldre

2.4. La purga de càrregues posteriors a l'exercici d'un dret d'opció

3. Bibliografia citada

-

Aquest treball es publica amb una llicència Creative Commons Reconeixement-No Comercial 4.0 Internacional 

1. Resolució de 15 d'octubre de 2020 (JUS/2617/2020; DOGC núm. 8259, de 30.10.2020). El termini per a la interposició del recurs governatiu i l'estat d'alarma*

1.1. Introducció

El 23 d'abril de 2020 s'atorga escriptura el contingut de la qual es descrivia com a extinció parcial de la comunitat: un dels tres germans cotitulars de la finca s'adjudicava, representat per la seva germana, la tercera part que corresponia a aquesta darrera i la compensava amb diners.

El 26 de maig de 2020 va recaure qualificació negativa, per considerar el registrador que la legislació no empara l'extinció parcial de la comunitat ordinària i que el negoci recollit a l'escriptura era en realitat una compravenda de quota, de manera que el judici de capacitat notarial no hauria estat congruent amb l'operació realitzada. També es feia constar en la nota la suspensió dels terminis d'acord amb les disposicions addicionals tercera i quarta del Reial decret 463/2020, de 14 de març, pel qual es declara l'estat d'alarma per a la gestió de la situació de crisi sanitària ocasionada per la COVID-19.

Segons la relació de fets III, la notària autoritzant va al·legar que diverses resolucions de l'antiga Direcció General dels Registres i del Notariat (DGRN) admetien l'extinció o dissolució parcial de la comunitat “mitjançant un escrit de recurs, de data 25 de juny de 2020, adreçat a la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques de la Generalitat de Catalunya” i que “el recurs va tenir entrada en aquesta Direcció General el dia 23 de juliol de 2020”.

Atenent a aquesta situació i tenint en compte les modificacions legislatives i la Instrucció dictada amb posterioritat a la qualificació, en elevar el seu informe el Registrador considera que el recurs ha de ser desestimat per haver-se interposat fora de termini.

1.2. L'estat d'alarma i el termini per a interposar el recurs

La DGDEJ subscriu aquesta interpretació dels terminis, per bé que n'extreu la conseqüència de la inadmissió. Per tant, d'acord amb el fonament de dret únic de la resolució:

“[C]om va advertir el registrador en la seva nota de qualificació, en virtut de la declaració de l'estat d'alarma com a conseqüència de la COVID-19, el Reial decret 463/2020, de 14 de març, va decretar la suspensió dels terminis administratius, de manera que se'n reprendria el còmput en el moment que perdés vigència l'esmentat Reial decret. Aquesta circumstància es va produir amb el Reial decret 537/2020, de 22 de maig, l'article 9 del qual assenyala que els terminis suspesos es reprendrien l'1 de juny de 2020, i derogava en la seva disposició derogatòria única, apartat segon, la disposició addicional tercera del Reial decret 463/2020, de 14 de març, amb efectes des d'aquest mateix 1 de juny. Finalment, la Instrucció de la Direcció General de Seguretat Jurídica i Fe Pública, de 28 de maig de 2020, va acordar que, si la qualificació negativa s'ha notificat durant l'estat d'alarma, el termini d'un mes per a interposar el recurs es computa a partir de l'1 de juny de 2020. D'acord amb aquestes disposicions, atès que la nota de qualificació s'ha notificat el 26 de maig, que en consta la recepció per la notària [...] el dia 28 i que el recurs presentat ha tingut entrada en aquesta Direcció General el 23 de juliol, la seva interposició s'ha produït fora de termini, i això en determina la inadmissió.”

* Aquests comentaris s'inscriuen en els Projectes 2017SGR151, Grup de Dret Civil Català, i DER2017-82129-P..

La terminologia emprada no és del tot clara. Es fa referència (relació de fets III) a la data de l'escrit que incorpora el recurs i, d'altra banda, a la data en què el recurs "té entrada" a la DGDEJ, expressió aquesta darrera que generalment s'empra en supòsits en què, presentat el recurs al registre corresponent, aquest no arriba a la DGDEJ fins molt més tard (així, per exemple, perquè el registrador ha endarrerit l'elevació del recurs esperant eventuals al·legacions per part dels interessats – Resolució de 30 de juliol de 2018¹ - o bé perquè, com succeeix en la Resolució de 22 d'octubre d'enguany, que es comenta a continuació, el recurs es va adreçar a la DGRN - o a l'actual Direcció General de Seguretat Jurídica i Fe Pública (DGSJiFP) - i aquesta s'inhibeix un cop ja ha transcorregut bona part del termini de tres mesos per a resoldre; vegeu també la Resolució de 5 de juny de 2020, a la qual es fa referència igualment a continuació). Atès que en aquest cas es conclou la inadmissió, es pot deduir que l'escrit del recurs, malgrat portar data del 25 de juny de 2020, no es devia presentar per cap dels canals admesos fins el 23 de juliol de 2020.

En no entrar la DGDEJ a analitzar el fons de la qüestió plantejada, no se sap si hauria seguit el mateix criteri que va mantenir en la Resolució de 21 de juny de 2016² on s'admetia la referència "impròpia" a una dissolució parcial de la comunitat quan es redueix el nombre de cotitulars i aquests acreixen la seva quota en proporció a la que tenien originàriament, tot i que el supòsit era diferent, atès que es dissolien total o parcialment comunitats sobre una pluralitat de béns. En qualsevol cas, s'admetia que aquests escenaris de "dissolució parcial" podien tenir causa onerosa o gratuïta. Sobre les dificultats de distingir entre dissolució i cessió de quota es poden veure també les Resolucions de 26 de novembre de 2015³ i de 29 d'abril de 2019⁴.

2. Resolució de 22 d'octubre de 2020 (JUS/2618/2020; DOGC núm. 8259, de 30.10.2020). Exercici d'un dret d'opció sense consignar ni dipositar el preu a favor dels titulars de càrregues posteriors

2.1. Introducció

El mes de març de 2010 es va constituir un dret d'opció de compra d'una quota indivisa d'una finca, a favor d'una societat. En l'escriptura es va pactar el preu de venda, per bé que també s'establia la retenció d'una part important d'aquest import, durant vuit anys, per al cas que apareguessin despeses, càrregues, tributs o impostos sobre la quota adquirida.

L'opció es va exercitar el mes de febrer de 2020, procedint-se a l'atorgament unilateral de l'escriptura, atesa la incompareixença de les societats venedores (totes dues en liquidació en aquell moment). Sobre la finca hi havia una servitud, que sembla preferent a l'opció, condicions resolutòries a favor de l'optant i tres embargaments (un d'ells a favor d'Hisenda). L'exercici de l'opció es va notificar als concedents, però no als titulars de les restants càrregues i no es va dipositar ni consignar el preu.

Presentada l'escriptura al Registre, la qualificació va ser negativa, sobre la base del caràcter imperatiu de les previsions recollides a l'art. 568-12 CC, i emparant-se també en la doctrina de les dues Direccions Generals i en els art. 83 i 84 LH i 175.6 RH.

¹ JUS/1857/2018; DOGC núm. 7680, de 7.8.2018, comentada a 1 *InDret* (2019).

² JUS/1855/2016; DOGC núm. 7175, de 2.8.2016, comentada a 4 *InDret* (2016).

³ JUS/2941/2015, DOGC núm. 7026, de 28.12.2015, comentada a 2 *InDret* (2016).

⁴ JUS/1141/2019; DOGC núm. 7870, de 8.5.2019, comentada a 3 *InDret* (2019).

La qualificació substitutòria sol·licitada va confirmar la nota i l'optant va recórrer. Les argumentacions del recurs giren al voltant del principi de llibertat civil (art. 111-6 CC), l'eficàcia dels pactes continguts en l'escriptura de constitució del dret d'opció i el caràcter no imperatiu de l'art. 568-12 CC, així com d'una interpretació diferent de la doctrina registral. Per la seva banda, també presenta recurs el notari, que posa l'accent en el fet que el pagament del preu és conseqüència i no pas pressupòsit de l'exercici del dret d'opció i que aquest s'ha de subjectar al que s'hagi pactat, de manera que l'optant pugui adquirir la titularitat de què es tracti en les mateixes condicions en què es trobava quan es va constituir; la protecció front de tercers es fonamenta en la doctrina registral que cita.

Es produeix la circumstància que el recurs es va adreçar a la DGSJiFP i el registrador efectivament elevà l'expedient a aquesta Direcció General. Quan faltava només un dia per a l'acabament del termini de tres mesos per a la resolució del recurs, la DGSJiFP es va inhibir a favor de la DGDEJ, en entendre que aquesta darrera era competent per decidir.

Davant d'aquest escenari, no és estrany que els dos primers fonaments jurídics de la resolució ara comentada es dediquin, d'una banda, a la qüestió competencial i, de l'altra, al termini per a resoldre en supòsits en què el recurs té entrada a la DGDEJ passats gairebé tres mesos des de la seva presentació.

2.2. La qüestió competencial

La DGDEJ entén un cop més que la seva competència per a resoldre és "inqüestionable", atès el fet que el registrador qualifica sobre la base de l'art. 568-12 CC de Catalunya i que els preceptes de la legislació hipotecària que menciona "no poden ser considerats com a norma de dret material" (FD 1.1). A més, tal i com s'afirma que assenyalava la DGSJiFP en el seu escrit d'inhibició, també els recursos es fonamenten en normes de dret civil català. I conclou la DGDEJ, amb referència a la Interlocutòria del Tribunal Constitucional 177/2012, de 2 d'octubre de 2012, que "el motiu del recurs no resideix en l'aplicació i interpretació de les normes registrals estatals, sinó en la normativa catalana que materialment regeix el negoci jurídic, encara que aquest i el seu objecte hagin de tenir el corresponent reflex registral en els termes assenyalats per la legislació hipotecària" (FD 1.2).

No hi ha dubte que, en el supòsit analitzat en aquest cas per la DGDEJ, la legislació hipotecària té una intervenció "adjectiva" i "relativa a la mecànica registral", en paraules de la citada Interlocutòria. En canvi, altres vegades la mateixa DGDEJ ha justificat la pròpia competència fins i tot quan la discussió es centrava únicament en l'aplicació i interpretació de normes registrals, tal i com succeïa, a títol d'exemple recent, en la Resolució de 19 de desembre de 2019⁵. Potser d'aquesta Resolució de 22 d'octubre de 2020 se'n pot deduir un criteri més clar de cara a la delimitació de l'àmbit de la competència de cara al futur.

2.3. L'elevació del recurs a l'òrgan incompetent i els terminis per a resoldre

"Incomprensiblement" (FD 2.2), la DGSJiFP s'inhibeix el dia abans que s'acabi el termini per a resoldre que, amb aparent claredat, marca l'art. 3.7 de la Llei 5/2009, de 28 d'abril, de manera que el recurs té entrada al registre de la Generalitat el dia en què fineix el termini.

⁵ JUS/3601/2019; DOGC núm. 8039, de 10.1.2020, comentada a 2 *InDret* (2020).

Atès que aquesta circumstància no és imputable ni a la Generalitat ni a la recurrent i que el registrador no pot ser l'àrbitre del temps de què disposa la DGDEJ per a resoldre, aquesta considera que el termini per a fer-ho s'ha de comptar, en casos en què, com el que ens ocupa, el Ministeri s'inhibeix per manca de competència, a partir del moment en què el recurs té entrada a la DGDEJ, sempre i quan entremig l'interessat no recorri judicialment una suposada desestimació del recurs per silenci negatiu (FD 2.2). Això es justifica perquè "la persona que ha recorregut té dret a una administració eficient i perquè el Departament de Justícia està obligat a exercir les seves competències, més encara quan, com és el cas, la salvaguarda de l'aplicació real i efectiva a la pràctica del dret civil de Catalunya que la justifica és d'interès públic" (FD 2.3). Per això s'estima necessari dur a terme una interpretació sistemàtica de l'art. 3 de la Llei 5/2009, en supòsits com el present en què la Generalitat no ha pogut tenir coneixement de l'existència del recurs per cap altra via (FD 2.2).

Aquest és el mateix criteri que s'havia seguit, recentment, en la Resolució de 5 de juny de 2020⁶ i, per tant, les consideracions que es van fer en comentar-la⁷, continuen vigents, per bé que ara ja sembla una doctrina consolidada, que troba fonament en la impossibilitat de resoldre en un sol dia (o l'eventualitat, fins i tot, que el recurs arribi un cop escolats ja els tres mesos per a resoldre).

En concret, en comentar la Resolució de 5 de juny de 2020, es va explicar el següent: "En anteriors resolucions s'havia plantejat el mateix problema. Així, sense anar més lluny, en la controvertida Resolució de 25 de juliol de 2019⁸, en el cas que també va donar lloc a la RDGRN de 29 d'agost de 2019⁹. En aquella ocasió, la DGDEJ va entendre que el termini d'un mes per a resoldre sobre la pròpia competència comptava des del moment en què el recurs hi tenia entrada, perquè d'altra manera la regla de l'art. 3.7 de la Llei 5/2009 seria inútil i 'quedaria a l'arbitri d'una de les parts interessades enviar el recurs amb retard'. Però s'afegia, a més, que: 'Això no implica, *per descomptat*, que s'allargui o se suspengui el termini de tres mesos per a resoldre sobre el fons de la qüestió que tindrà per dia inicial el de presentació davant el Ministeri de Justícia' (FD 1.3, èmfasi afegit).

En canvi, en la Resolució objecte d'aquest comentari [de 5 de juny de 2020], el criteri és diferent: havent tingut entrada a la DGDEJ el recurs dos dies abans no acabés el termini per a resoldre, es considera que els tres mesos han de comptar des d'aquest moment, precisant, però, que això regeix per a casos en què el Ministeri s'inhibeix.

De fet, s'havia mantingut un criteri similar a la Resolució de 18 de juny de 2010¹⁰, també partint de la necessitat de dur a terme una interpretació que es qualifica de sistemàtica, però que és més aviat correctora, de l'art. 3.7 de la Llei 5/2009. Llavors es va considerar que, malgrat que la norma estableix que els còmputos d'un mes per a resoldre sobre la pròpia competència i de tres mesos per a decidir sobre el fons semblin prendre com a referència la presentació del recurs al registre de la propietat (entenen per tal el registre que va emetre la qualificació negativa i ha de formar l'expedient: art. 3.2 Llei 5/2009), en realitat s'han de comptar des de l'entrada del recurs a la DGDEJ. L'entrada al registre competent per raó de la finca marcària, en canvi, només l'inici dels terminis per a les comunicacions i trasllats (FD 2.2).

⁶ JUS/1366/2020; DOGC núm. 8158, de 19.6.2020.

⁷ 3 *InDret* (2020).

⁸ JUS/2185/2019, DOGC núm. 7934, de 7.8.2019; comentada a 4 *InDret* (2019).

⁹ BOE núm. 261, de 30.10.2019.

¹⁰ JUS/3919/2010, DOGC núm. 5772; comentada per MARSAL a 1 *InDret* (2011).

Contrasti's, però, aquesta doctrina amb el que recull el paràgraf novè de l'art. 327 de la Llei hipotecària. Certament, l'art. 3.1 de la Llei 5/2009 no hi remet, però és dubtós que no fos aquest el criteri que va inspirar també la redacció de l'art. 3.7. L'argument segons el qual el que ha d'entrar a la DGDEJ no és el recurs sinó l'expedient, que per definició requereix un temps, no sembla determinant, atès que el mateix succeeix quan decideix la DGRN o la seva successora (que, per exemple, en la Resolució de 28 de novembre de 2013¹¹, qualificava el termini per a resoldre de preemptori, inexcusable i d'estricta compliment).

En qualsevol cas, sovintegen les mostres d'insatisfacció de la DGDEJ amb la regulació dels terminis, tant en supòsits com el que és objecte d'aquest comentari (on es produeix una disfunció relativa a la competència), com quan senzillament el registrador ha esperat a rebre les al·legacions dels interessats o a què s'escolés el termini per a formular-les per a remetre l'expedient a la DGDEJ. Així succeïa en l'esmentada Resolució de 18 de juny de 2010, en què l'expedient es va elevar a la DGDEJ més d'un mes després d'haver-se presentat al registre de la propietat, amb la qual cosa el còmput des d'aquesta data hauria significat que la DGDEJ estava fora de termini per a resoldre sobre la pròpia competència o, més recentment, en la Resolució de 30 de juliol de 2018¹².

Tot plegat condueix a la necessitat de plantejar una reforma, com a mínim, de la Llei 5/2009, de 28 d'abril, per tal de donar cobertura legal al criteri que sembla imposar la realitat. Això no obstant, caldrà anar amb compte a l'hora de concretar una reforma d'aquest tipus, atès que, en realitat, són qüestions alienes a l'interès dels recurrents en obtenir una resolució en un temps raonable les que poden justificar un allargament dels terminis.

2.4. La purga de càrregues posteriors a l'exercici d'un dret d'opció

Els efectes de l'exercici d'un dret d'opció sobre les càrregues inscrites amb posterioritat a la seva constitució és la qüestió substantiva al voltant de la qual gira la resolució. En el cas concret, s'havien pagat algunes quantitats amb anterioritat a la constitució del dret d'opció, algunes amb posterioritat i les més importants, es retenien per l'optant, durant un període de vuit anys, per cobrir les possibles càrregues, despeses, impostos i tributs que poguessin aparèixer (FD 5.2). Sembla que les anotacions d'embargament inscrites amb posterioritat a la constitució del dret d'opció van accedir al registre amb posterioritat al pagament del preu.

La resolució que ara es comenta és un calc, pràcticament literal en tota la seva extensió, de la de 16 de gener de 2012¹³, on s'havia resolt un supòsit en què també s'havien pagat quantitats tant abans com poc després de constituir-se el dret d'adquisició i, en el moment de l'exercici, es retenia la quantitat més important, corresponent al deute hipotecari que gravava la finca.

Com en aquell cas, la DGDEJ en primer lloc se centra en el principi general de protecció dels titulars de càrregues posteriors inscrites i en l'equilibri que intenta trobar la legislació i, en concret, l'art. 568-12 CC, entre la posició del titular de l'opció i la d'aquests titulars posteriors inscrits, que només veuran cancel·lats els seus drets si es consigna o diposita el preu a favor seu (FD 4).

A continuació es planteja que es podria interpretar que la necessitat de consignar o dipositar per tal que es puguin cancel·lar les càrregues posteriors no perd sentit en el cas que aquestes siguin

¹¹ BOE núm. 304, de 20.12.2013.

¹² JUS/1857/2018, DOGC núm. 7680, de 7.8.2018; comentada a 1 *InDret* (2019).

¹³ DOGC núm. 6050, de 23.1.2012, comentada a 4 *InDret* (2012).

posteriors al pagament i, en connexió amb això, si és possible que el pagament precedeixi a l'exercici de l'opció. La primera qüestió es deixa oberta, i la segona es resol entenent que efectivament el precepte de referència admet que el pagament sigui anterior, però també considera que són anòmals i excepcionals els casos en què pugin aparèixer anotacions d'embargament posteriors inscrites (FD 4.4 i 5.1).

Aquesta darrera consideració segurament s'hauria de matisar, en el sentit que, si s'admet que el pagament anterior a l'exercici no l'impliqui, és relativament fàcil que arribin al registre anotacions d'embargament posteriors, però anteriors a la presentació de l'escriptura d'exercici de l'opció, i es tracta d'una qüestió que, en principi, escapa al control de l'optant. No obstant això, pel que de seguida es dirà, la sospita de connivència és la que probablement acaba determinant la resolució adoptada.

Igual que va succeir en l'esmentada Resolució de 16 de gener de 2012, també en aquest cas es conclou que, malgrat tot l'anterior, la cancel·lació de les anotacions preventives no es pot produir de manera automàtica, sinó que requerirà la intervenció judicial (art. 83 LH), sempre que no es dipositi o consigní el preu a favor dels titulars d'aquestes càrregues, encara que no existissin en el moment de realitzar-se el pagament (FD 5.3).

“Es tracta d'una exigència que es predica, amb caràcter general, per a tots els casos en què existeixen càrregues posteriors a la constitució del dret d'opció i anteriors a l'atorgament de l'escriptura d'exercici del dret d'opció (únic moment rellevant a efectes de tercers) i que opera amb independència del moment en què es verifiqui el pagament del preu o la contraprestació. Si no és procedent la consignació del preu, com succeeix en aquest cas, en què les càrregues s'han constituït abans del total pagament del preu, no es pot procedir a l'alliberament registral automàtic d'aquestes càrregues sense que això exclouï la possible cancel·lació per via judicial. I és que qui no ha estat diligent formalitzant l'exercici de l'opció no es pot aprofitar, en perjudici de tercers, de la cancel·lació automàtica. Si no hi ha consignació a favor de les titulars de les càrregues, ni —lògicament— notificació del pagament realitzat per l'optant, és clar que no es compleixen els requisits establerts per l'article 568-12.2 CCC, tal com aquesta Direcció General ja va argumentar en aquests mateixos termes en la Resolució JUS/19/2012, de 16 de gener, que estableix el caràcter imperatiu de l'article 568-12.2 CCC.”

En el fons, en tots dos casos hi ha implícita una voluntat d'evitar que aquest supòsits encobreixin estratègies fraudulentas per tal de deixar sense efecte els drets dels anotants (FD 5.1, final):

“En aquest sentit, doncs, la possibilitat que es constitueixin càrregues o gravàmens per part del concedent de l'opció amb posterioritat a aquest pagament anticipat, encara que en teoria sigui admissible, és —si es produeix— un supòsit anòmal i excepcional, que cal valorar amb especial cura en la mesura que, si no ha d'encobrir un propòsit fraudulent, suposa evitar el dipòsit o la consignació del preu a favor dels titulars d'aquestes càrregues o gravàmens.”

Val a dir que en el cas que decideix la Resolució de 22 d'octubre de 2020 no sembla massa clara la justificació de la retenció d'una part molt important del preu per tal de cobrir futures despeses i càrregues de la quota indivisa adquirida, quan, a més, del FD 5.2 se'n desprèn que ja s'ha liquidat una factura important per aquests conceptes. En canvi, en el supòsit de la Resolució de 16 de gener de 2012, la sospita era menys clara, atès que el preu es retenia per tal de fer front al préstec hipotecari que gravava la finca, de manera que, en el fons, es podia entendre que hi havia un pacte de descompte dels previstos a l'art. 118 LH i no pròpiament una retenció del preu. Però en tots dos casos la solució és la mateixa: es confirma la nota de qualificació i no es permet la cancel·lació automàtica de les càrregues posteriors a l'exercici del dret d'opció, sens perjudici que, si se sol·licités la inscripció parcial, caldria entendre que no hi ha obstacle per a què l'optant faci constar la titularitat adquirida, com havia succeït en el cas de 2012.

Això no obstant, la resolució de 22 d'octubre de 2020 confirma íntegrament la nota de qualificació, en què s'establia, segons la relació de fets IV: “per a poder practicar la inscripció de l'exercici de l'opció de compra, quan hi ha drets inscrits amb posterioritat a l'opció, l'optant ha de fer el dipòsit íntegre del preu, ja que aquest dipòsit passa a ocupar, per subrogació real, la posició jurídica que corresponia a l'immoble venut, i s'ha de notificar l'esmentat dipòsit als titulars dels drets inscrits amb posterioritat.”, la qual cosa no sembla correcta, atès que l'únic que determinen la falta de consignació i dipòsit i consegüent notificació serà, en tot cas, la impossibilitat de cancel·lar les càrregues posteriors, però no haurien de comportar la denegació de la inscripció de la nova titularitat del dret de propietat resultant de l'exercici de l'opció (art. 19 bis de la Llei hipotecària).

Tot i que, d'acord amb altres pronunciaments de la DGDEJ¹⁴, quan hi ha regulació catalana íntegra sobre una matèria (com succeeix amb el dret d'opció), no s'ha d'acudir al dret supletori ni a la interpretació que se'n faci, potser es pot tenir en compte, com a criteri mantingut per un òrgan resolutori en un sistema proper, la doctrina reiterada continguda en múltiples resolucions de la DGRN sobre aquesta qüestió. Així, tot i que a l'empara de l'art. 175.6 del Reglament hipotecari es considera que la consignació del preu és requisit imprescindible per a la cancel·lació de les càrregues inscrites amb posterioritat al dret d'opció, justament amb l'objectiu d'atribuir a aquest l'eficàcia real que li correspon, també es preveuen excepcions a aquesta regla. En concret, en la Resolució de 4 de març de 2014¹⁵ es pot llegir que:

“Es también doctrina reiterada que el principio de consignación íntegra del precio establecido por diversas Resoluciones –entre ellas la de 11 de junio de 2002¹⁶–, debe impedir pactos que dejen la consignación y su importe al arbitrio del optante, pero no puede llevarse al extremo, pues implicaría, so pretexto de proteger a los titulares de los derechos posteriores a la opción, perjudicar al propio titular de la opción, que goza de preferencia registral frente a ellos. Así pues es necesario analizar los eventuales pactos establecidos sobre este particular en cada caso concreto. - Y así puede efectuarse la deducción del importe de la prima de la opción, es decir, de aquella cantidad que se ha abonado al concederla, o del importe de cargas anteriores a la propia opción que sean asumidas o satisfechas por el optante, igualmente no procede exigir tal consignación cuando el optante retiene la totalidad del precio pactado para hacer frente al pago del préstamo garantizado con la hipoteca que grava la finca y que es de rango preferente al derecho de opción ejercitado o cuando se haya pactado el pago por compensación siempre que no encubra una opción en garantía. - Pero en todos estos casos es fundamental que todas estas circunstancias consten pactadas en la escritura de opción y que consten debidamente inscrites”.

La mateixa doctrina es reitera, per exemple, en les resolucions de la DGRN de 16 de desembre de 2015¹⁷ o de 30 de maig de 2017¹⁸ i es venia perfilant de manera clara des de les resolucions de 4 de setembre de 2009¹⁹ i de 18 de maig de 2011²⁰.

Adoptar aquesta perspectiva hauria pogut conduir, en el cas que va decidir la citada Resolució de la DGDEJ de 16 de gener de 2012, a concloure que la cancel·lació de les càrregues posteriors no requeria la consignació del preu, que es retenia per fer front al préstec hipotecari, sempre que així s'hagués establert en constituir-se l'opció i que aquest pacte s'hagués inscrit.

¹⁴ Per exemple, Resolució d'1 de juny de 2016 (JUS/1855/2016; DOGC n. 7175, de 2.8.2016), comentada a 4 *InDret* (2016).

¹⁵ BOE núm. 82, de 4.4.2014.

¹⁶ BOE núm. 191, de 10.8.2002.

¹⁷ BOE núm. 312, de 30.12.2015.

¹⁸ BOE núm. 148, de 22.6.2017.

¹⁹ BOE núm. 234, de 28.9.2009.

²⁰ BOE núm. 146, de 20.6.2011.

3. Bibliografia citada

Miriam ANDERSON (2012-2020), “Recursos governatius. Comentaris a les resolucions de la Direcció General de Dret i d’Entitats Jurídiques”, 4 *InDret* (2012), disponible a: https://indret.com/wp-content/themes/indret/pdf/932_cat.pdf.pdf; 2 *InDret* (2016), disponible a: https://indret.com/wp-content/uploads/2018/05/1226_ca.pdf; 4 *InDret* (2016), disponible a: https://indret.com/wp-content/themes/indret/pdf/1256_cat.pdf; 1 *InDret* (2019), disponible a: <https://indret.com/wp-content/uploads/2019/04/1439.pdf>; 3 *InDret* (2019), disponible a: <https://indret.com/wp-content/uploads/2019/10/1476.pdf>; 4 *InDret* (2019), disponible a: <https://indret.com/wp-content/uploads/2019/12/1494.pdf>; 2 *InDret* (2020), disponible a: <https://indret.com/wp-content/uploads/2020/04/1540.pdf>; 3 *InDret* (2020), disponible a: <https://indret.com/wp-content/uploads/2020/07/1567.pdf>.

Joan MARSAL GUILLAMET (2011), “Recursos governatius. Comentaris a les resolucions de la Direcció General de Dret i d’Entitats Jurídiques”, 1 *InDret* (2011), disponible a: https://indret.com/wp-content/themes/indret/pdf/798_cat.pdf