

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**2489** *Resolución de 27 de enero de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Cogolludo por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña A. R. R. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Cogolludo, doña Amalia Crespo Torres, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

#### Hechos

I

En fecha 9 de agosto de 2011 se autoriza escritura de compraventa por el notario de Cogolludo, don Víctor Manuel de Luna Fanjul, en la que de una parte comparecen tres hermanas en nombre propio haciéndolo una de ellas, además, en nombre y representación de su madre en ejercicio de su cargo de tutora. Exponen que son dueñas, junto con la madre, pero sin especificar cuotas ni hacer mayores precisiones, de determinada finca urbana, solar, que venden a la otra parte compareciente en la escritura por precio confesado recibido. Junto con la escritura se presenta acta de notoriedad autorizada al amparo del artículo 298 del Reglamento Hipotecario complementaria del título público a efectos de inmatriculación de la cual resulta la declaración de notoriedad del hecho de que doña D. I., doña M. P., y doña A. R. R. y doña C. R. L. «son tenidas como dueñas de la finca a que se refiere este acta...». En la intervención de la escritura consta lo siguiente: «Doña A. lo hace igualmente en nombre y representación, como tutora legal, de su madre doña C. R. L., con D. N. I.... Su cargo resulta de procedimiento..., y me exhiben testimonio expedido por el secretario judicial del correspondiente auto judicial de nombramiento de tutor y aceptación del cargo, y que estimo suficientes para este otorgamiento».

II

Presentada la referida documentación en Registro de la Propiedad de Cogolludo, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Cogolludo. Notificación de calificación negativa. Documento: escritura de compraventa. Fecha: 9 de agosto de 2011. Notario de Cogolludo don Víctor Manuel de Luna Fanjul protocolo 424/2011. Asiento de presentación: 1251/61. Fecha de presentación: 15 de octubre de 2011. Calificado el precedente documento conforme a los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y 38 y 93 de su Reglamento, la registradora ha acordado que no se practica la inscripción de la finca 1 solicitada, por apreciarse defectos, de acuerdo con lo siguiente: Hechos: 1.–Comparece doña A. R. R. como tutora de su madre doña C. R. L. No se acredita el nombramiento y aceptación del cargo mediante la presentación de los autos judiciales correspondientes. 2.–No se acredita la autorización judicial de la venta. Fundamentos de Derecho: 1.–Artículos 18 y 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario. 2.–Artículo 271 del Código Civil. Acuerdo: suspender la inscripción del documento presentado como consecuencia de los hechos y fundamentos de derecho expuestos, sin que proceda la extensión de anotación preventiva de suspensión. Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación por un plazo de 60 días hábiles desde la recepción de la última notificación, pudiendo no obstante el interesado o funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de 60 días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Contra el presente acuerdo (...) Cogolludo, a 20 de octubre de 2011. La registradora. Amalia Crespo Torres (firma ilegible)».

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. R. R., interpone recurso en virtud de escrito de fecha 2 de noviembre de 2011, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: «Que respecto del primer defecto, no es tal pues quedó acreditado ante el notario autorizante el nombramiento y el cargo de doña A. R. R. como tutora de su madre; y, que respecto del segundo defecto, no es tal al no ser precisa autorización judicial previa a la venta, puesto que las propietarias del inmueble son las hijas de don M. R. I., herederas legales, a quien corresponde la nuda propiedad y el pleno dominio teniendo la viuda tutelada a lo sumo el usufructo de un tercio...».

## IV

La registradora, a la luz de determinada documentación aportada al expediente, consideró subsanado el primer defecto, confirmando el segundo, emitiendo informe el día 4 de noviembre de 2011 y elevando el expediente a este Centro Directivo. Esta Dirección General acordó por su parte requerir la incorporación al expediente de la documentación auténtica prevista en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, lo que se ha llevado a cabo en fecha 18 de enero de 2012.

**Fundamentos de derecho**

Vistos los artículos 271 y 334 del Código Civil; 1, 2, 18 y 21 de la Ley Hipotecaria; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 12 de julio de 1999, 2 de junio de 2010 y 17 de enero de 2011.

1. Ceñido el objeto del recurso a la segunda de las objeciones planteadas por la registradora en su nota de calificación, el recurso no puede prosperar. Es preciso llamar la atención sobre el hecho de que ni en el acta autorizada a efectos de complementar el título público presentado con efectos inmatriculadores ni en este último se especifica cuál es el derecho concreto y determinado del que es titular cada vendedora y que es objeto de la compraventa ya que ésta se refiere genéricamente al dominio ostentado por las comparecientes que actúan conjuntamente como vendedoras. No obstante, cualquiera que sea el derecho y proporción que ostenta la tutelada sobre el bien inmueble objeto de la compraventa (que la recurrente identifica como un usufructo) es indudable que es un derecho real. Al respecto la previsión del artículo 271.2 en relación al 334.10 del Código Civil no deja lugar a dudas al sujetar a autorización judicial la enajenación que de un derecho real del tutelado pretenda llevar a cabo el tutor.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden 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 los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 27 de enero de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.