

culos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria. La presente calificación, que será notificada al Notario autorizante y al presentante, conforme al artículo 322 de la Ley Hipotecaria, supone la prórroga automática del asiento de presentación, por un plazo de hasta 60 días, contados desde la constancia de la recepción de la notificación de esta calificación, durante los cuales podrá solicitarse la práctica de la anotación preventiva a que se refiere el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Calamocha, a 1 de marzo de 2004. El Registrador. Firma ilegible.

### III

La Notaria doña María Lourdes Rodríguez Ramírez interpuso recurso gubernativo frente a la calificación que consta en el apartado anterior, con apoyo en los siguientes argumentos: I) que conforme a la Resolución de 24 de septiembre de 2003, al estar ya inscrita la escritura en el Registro de Igualada, se presume la exactitud y validez del contenido del Registro, artículo 38 de la Ley Hipotecaria. II) que conforme a la Resolución de 11 de marzo de 2003 el acta de notoriedad participa de la naturaleza de la jurisdicción voluntaria y el Registrador no puede calificar el fondo del juicio de notoriedad; III) que conforme a la Resolución de 3 de abril de 1995 cuando se trata de herencias intestadas la reseña en la escritura de los particulares del acta de declaración de herederos abintestato tiene el carácter de expedición en relación de testimonio de documento que el Notario ha tenido a la vista, y ello es bastante para la inscripción sin necesidad de acompañar el acta ni los certificados de defunción ni del Registro General de actos de Última Voluntad.

### IV

El 29 de abril de 2004 el Registrador emitió su informe y el 5 de mayo elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 14 y 18 de la Ley Hipotecaria, 33, 51, 76 y 78 de su Reglamento, 162, 237 y 237 y 251 del Reglamento Notarial, así como la Resolución de esta Dirección General de 13 de abril de 1995.

1. Se presenta en el Registro escritura de manifestación y aceptación de herencia. En su parte expositiva, la escritura establece que la causante falleció sin haber otorgado testamento, por lo que han sido declarados herederos sus tres hijos sin perjuicio de la cuota usufructuaria del viudo, según Acta Notarial de Declaración de Herederos Abintestato autorizada por la misma Notaria, añadiéndose que «los extremos anteriores resultan del Acta de Declaración de Herederos Abintestato antes citada, de fecha 6 de marzo de 2002, número 234 de mi Protocolo».

El Registrador suspende la inscripción por no acompañarse copia del Acta de Notoriedad de Declaración de Herederos ni insertarse literalmente la misma en la propia escritura. La Notaria recurre.

2. Como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (cfr. Resolución de 13 de abril de 1995), en el caso de declaración de herederos basta con que el Notario relacione los particulares del documento, los básicos para la calificación e inscripción en el Registro de la Propiedad, los cuales –con dicha relación– quedan de este modo bajo la fe pública notarial, satisfaciéndose con ello la exigencia de documentación auténtica establecida por el artículo 3 de la Ley Hipotecaria. En el presente supuesto la actuación del Notario al recoger en la escritura los particulares significativos de la declaración de herederos se ha ajustado a lo previsto en el artículo 251 del Reglamento Notarial, que le faculta para expedir en relación testimonios por exhibición documentos que tiene a la vista, conteniendo el testimonio los datos requeridos para la inscripción.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

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, a 8 de julio de 2005.–La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Calamocha.

**15191** RESOLUCIÓN de 9 de julio de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Carmen Sastre Segarra y doña Josefa Guari Fabregat, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Gandesa, a inscribir una escritura de compraventa.

En el recurso gubernativo interpuesto por Doña Carmen Sastre Segarra y Doña Josefa Guari Fabregat contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Gandesa, Doña Adelaida Sánchez Rus, a inscribir una escritura de compraventa.

### Hechos

#### I

El día 30 de julio de 2004, con el número 1772 de protocolo, se otorgó escritura de compraventa autorizada por el Notario de Barcelona, Don Juan Francisco Bages Ferrer, en la cual don Javier Sastre Poyo, en nombre y representación de Doña Carmen Sastre Segarra, nacida el día 27 de enero de 1907, la cual es usufructuaria con facultad de disponer, vende a Doña Josefa Guari Fabregat, cusufructuaria sin dicha facultad, las fincas que figuran en la escritura (112 y 113). En la escritura, la parte adquirente manifestó su voluntad de prescindir de la información registral que regula el artículo 175 del Reglamento Notarial.

En el Registro de la Propiedad figuran inscritas dichas fincas en cuanto a la nuda propiedad a nombre de Don Julián Sastre Miró, y en cuanto al usufructo a nombre de doña Carmen Sastre Segarra y Doña Josefa Guari Fabregat, por mitad y la totalidad a la sobreviviente, con facultad la primera para que por sí sola pueda venderlas, gravarlas y enajenarlas haciendo suyo su importe, si bien abonando a la segunda el valor que represente la mitad del usufructo. En la inscripción 7.ª de la finca n.º 112 y en la 8.ª de la n.º 113 consta inscrita una hipoteca sobre la nuda propiedad de la finca, indicándose en el asiento que la inscripción extensa se encuentra en la finca 192, a la que en todo lo demás necesario se remite el Registrador. En la inscripción extensa se hace constar expresamente que Doña Carmen Sastre Segarra y Doña Josefa Guari Fabregat, son dueñas de esta finca por mitad y la totalidad a la sobreviviente, con facultad la primera para que por sí sola pueda venderla, gravarla y enajenarla, haciendo suyo su importe, si bien abonando a la segunda el valor que representa la mitad del usufructo, comparecen en la escritura que motiva este asiento para prestar su consentimiento a la hipoteca constituida.

Con posterioridad a tales inscripciones, se practicaron cinco anotaciones preventivas de embargo letras A, B, C, D y E. En la fotocopia de los folios relativos a tales fincas aportados al expediente, consta la inscripción 8.ª de la finca 112 y la 10.ª de la 113 por las que se ejecuta la hipoteca y se adjudica la nuda propiedad de la primera finca a Don Santiago M. G. y la nuda propiedad de la segunda a Don Jose Manuel Artigues Pedrola y Doña María Carmen Lleixa Armengol, por mitad y proindiviso, se cancelan las anotaciones preventivas de embargo y las hipotecas. Figura en la inscripción que el procedimiento de ejecución se siguió entre otros contra Doña Carmen Sastre Segarra y Doña Josefa Guari Fabregat.

#### II

Presentada la escritura de compraventa arriba mencionada en el Registro de la Propiedad de Gandesa, la Registradora emitió la siguiente calificación:

«I. Hechos: 1.–El día 8 de septiembre se presentó escritura de compraventa, autorizada por el Notario de Barcelona, Don Juan Francisco Bages Ferrer, el día. causando el asiento de presentación.

2. Con anterioridad, y en relación a las mismas fincas vendidas, se había presentado testimonio de auto de adjudicación en procedimiento de ejecución hipotecaria, acompañado del correspondiente mandamiento de cancelación de cargas, título que ha sido objeto de calificación negativa por adolecer de defectos subsanables. En consecuencia, no puede procederse a su toma de razón en tanto se encuentre vigente el asiento de presentación del auto de adjudicación, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 17 LH y la vigencia del asiento de presentación causado por la escritura de compraventa queda prorrogada en los términos del artículo 18 LH.

3. Se aprecian en el título los defectos que a continuación se enumeran, en razón de los fundamentos jurídicos que se reseñan.

#### II. Defectos y fundamentos de Derecho:

1. Se aprecia discordancia en el documento calificado en relación a la situación arrendaticia de la finca.

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 91 de la Ley de Arrendamientos Rústicos 83/1980, de 31 de diciembre, se aprecia la existencia de una contradicción en el título, en cuanto a la situación arrendaticia de la

finca registral n.º 113 de Miravet: primero se declara por la parte transmitente que el inmueble no está arrendado, si bien luego se requiere al Notario para notificar el otorgamiento de la venta a la entidad Viveros Ebro, S.L. «de acuerdo con lo que dispone el artículo 91.2 de la LAR». El defecto tiene carácter de subsanable.

2. No cabe admitir el ejercicio por medio de representante de las facultades que corresponden al titular del usufructo con facultad de disposición (artículo 1259 Código Civil).

El usufructo con facultades dispositivas se ha configurado tradicionalmente como una institución de Derecho de Familia y de Derecho Sucesorio, dado que suele constituirse por medio de negocios jurídicos «mortis causa». Se trata de un mecanismo encaminado a proporcionar al usufructuario –de ordinario, al cónyuge viudo– los medios necesarios para atender a las necesidades de la familia. Esta estrecha vinculación de la figura a las necesidades familiares, se pone de manifiesto en el artículo 1 de la Ley 13/2000, de 20 de noviembre, del Parlamento de Cataluña, de regulación de los derechos de usufructo, uso y habitación, al establecer que tales derechos se rigen por las disposiciones de «la presente Ley» y las establecidas «por el Código de Sucesiones por Causa de Muerte y el Código de Familia». Es esta una materia en la cual, la posibilidad de actuar por medio de representante sólo puede admitirse con un carácter extremadamente restrictivo, dado que el ámbito propio de la representación es el de los negocios patrimoniales (artículos 1259, 1709 y 1703 del Código Civil). En este sentido también la doctrina más autorizada (a título de ejemplo, Luis Díez Picazo, *La Representación en el Derecho Privado*, pp 81 y ss.). El defecto tiene carácter subsanable en razón a la posibilidad de ratificación (artículos 1259, II y 1727, II Código Civil).

3. Atendida la particular configuración del negocio jurídico, no puede apreciarse la existencia de una causa idónea que justifique la enajenación del bien (artículos 1261-3.º, 1274, 1275, 1276 y 1277 CC)

La enajenación de los bienes gravados por el usufructo con facultades dispositivas requiere de una «causa jurídica idónea» de conformidad en el sistema general de nuestro Derecho (artículo 1261 y concordantes, antes citados, del Código Civil). La valoración de la causa idónea habrá de realizarse a la vista y en función de los principios reguladores de nuestra legislación relativos a la protección de la institución familiar (artículo 39 de la Constitución. Preámbulo de la Ley 9/1998, de 15 de julio, del Parlamento de Cataluña, del Código de Familia). Al tratarse de una institución cuya finalidad última reside en que el usufructuario pueda atender a las necesidades familiares, las facultades dispositivas deben ser objeto de interpretación restrictiva. Así se deriva de los artículos 14 y ss de la –citada– Ley 13/2000, que, con carácter general establecen múltiples limitaciones al usufructuario con facultades dispositivas: únicamente puede enajenar a título oneroso, no se permite que el usufructuario universal transmita una cuarta parte de los bienes afectos a su derecho, se regula, como máximo exponente de esta figura, el usufructo con facultades dispositivas «para el caso de necesidad». En este caso se transmite la mitad del usufructo y la totalidad de la nuda propiedad al otro usufructuario, por lo que no cabe apreciar una finalidad idónea equivalente a las indicadas, sino un mero expediente para adjudicar indirectamente los bienes al otro usufructuario. El defecto tiene carácter insubsanable.

4. Ha sido presentado con anterioridad un título de rango preferente (artículo 17 Ley Hipotecaria).

Si llegara a inscribirse el título previamente presentado es decir, el testimonio del auto de adjudicación recaído en procedimiento de ejecución hipotecaria-sólo podría inscribirse la transmisión del derecho de usufructo, denegándose la toma de razón de la venta de la nuda propiedad por aparecer inscrita a favor de persona distinta del transmitente (artículo 20 LH), defecto que tendría carácter de insubsanable.

De los asientos del Registro parece resultar que la hipoteca se constituyó sobre la nuda propiedad de los inmuebles, y, en consecuencia, no cabe entender hipotecado el usufructo. No obstante, atendida la circunstancia de que de la inscripción extensa de hipoteca (Inscripción 7.ª, rectificada por la inscripción 8.ª de la finca 192 de Miravet) resulta que la usufructuaria compareció en el acto constitutivo del derecho real de garantía a los efectos de prestar su consentimiento al gravamen, este «consentimiento» debe ser interpretado como una postergación del rango de la facultad dispositiva a la hipoteca (artículo 241 RH). Así lo entendió en su día el acreedor hipotecario, que ha dirigido la demanda ejecutiva no sólo contra el nudo propietario de las fincas, sino también contra la usufructuaria con facultades dispositivas. Así lo ha considerado también el Juzgado de Primera Instancia de Gandesa, al apreciar la legitimación pasiva de la usufructuaria.

III. Decisión.–En razón de lo anterior, resuelvo denegar la inscripción solicitada.

Contra la presente nota de calificación podrá interponerse recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y el Notariado en el plazo de un mes a contar desde la notificación de la calificación desfavorable, mediante escrito dirigido a este Registro o a cualquiera de las Oficinas que se refiere el párrafo 3.º del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de que el interesado pueda solicitar la calificación del Regis-

trador sustituto con arreglo al cuadro de sustituciones, del cual puede informarse en este Registro, en el plazo de los quince días siguientes a la notificación, conforme a las reglas del artículo 18 bis de la Ley Hipotecaria. La Registradora. Firma ilegible.»

### III

Doña Carmen Sastre Segarra y Doña Josefa Guari Fabregat interponen recurso gubernativo contra los defectos 2 a 4 de la nota de calificación, manifestando su conformidad con el primer defecto, y formulando las siguientes alegaciones: «En cuanto al segundo defecto: Que el poder concedido a Don Francisco Sastre Poyo no se trata de un poder general, sino un poder concreto y específico para realizar el acto; que el Notario considera en su valoración de suficiencia que son suficientes las facultades del apoderado; que no existe en nuestro ordenamiento jurídico ninguna norma que establezca que el ejercicio de la facultad de disposición del usufructuario constituya un acto personalísimo que por tanto exija una ratificación expresa del poderante. En cuanto al tercer defecto: Que supone una extralimitación de funciones de la Registradora; que la situación de necesidad es algo cuya apreciación queda al margen de la calificación del Registrador en este sentido, la resolución de 30 de Abril de 1999; que no es necesario la alegación y justificación de la causa; que la compraventa cumple los requisitos del artículo 1274 y 1277 del Código Civil; que no es aplicable la Ley 13/2000 de 20 de noviembre del Parlamento de Cataluña, pues así lo declara su Disposición Transitoria. En cuanto al cuarto defecto: Que resulta improcedente la aplicación del art 241 del RH; que en los supuestos de colisión de derechos la preferencia se soluciona jurídicamente por el principio de prioridad en su sentido cronológico; Que la Registradora realiza una interpretación errónea del consentimiento prestado en la constitución de hipoteca; que es curioso comprobar que en la escritura de constitución de hipoteca constan como comparecientes: la parte prestataria e hipotecante, la parte prestataria no hipotecante, la parte hipotecante por deuda ajena, la entidad prestamista y «otra parte»; que la parte hipotecante por deuda ajena está constituida por Doña Carmen Sastre Segarra, como titular del usufructo con facultad de disponer. En esta escritura, esta parte consiente la hipoteca constituida por Don Francisco y Don Julián Sastre Miró, sobre la nuda propiedad de las fincas que se relacionan, sin que se haga mención alguna (expresa ni tácita) a la postergación del rango de su derecho de disposición, cronológicamente preferente a la hipoteca.

### IV

El Notario Autorizante de la escritura informó: –Que el negocio jurídico de compraventa tiene un carácter patrimonial en sí mismo en ningún caso desvirtuado por el hecho de que las facultades del disponente tengan su origen en un título hereditario, y por tanto, dado el carácter patrimonial del negocio, es plenamente susceptible de ser otorgado por representantes voluntarios. El criterio restrictivo de las figuras representativas en sede de derecho de familia y de derecho sucesorio, cabe únicamente predicarlo en el ejercicio de cargos familiares, de contenido tuitivo de personas (potestad del padre y de la madre, tutela.) pero no alcanza a actos de finalidad patrimonial, pues incluso en el ámbito de las disposiciones de última voluntad, acto personalísimo, es admitido en derecho catalán la designación de heredero efectuada por parientes del causante, ya difunto; que sin perjuicio de la extensísima producción doctrinal y jurisprudencial sobre la causa como elemento esencial de los negocios jurídicos en el ordenamiento jurídico español, es bien cierto que la regulación de la misma aparece solo en sede del título de los contratos, en el libro IV del código Civil; que hay que tener en cuenta el artículo 1274 y no hay que confundir la causa jurídica con las motivaciones o intenciones de las partes; que en cuanto al concepto de necesidad para hacer uso de la facultad dispositiva de la usufructuaria dotada de la misma, que ha existido siempre acuerdo doctrinal y jurisprudencial en que no es exigible la acreditación documental de la misma, pues no la exige el ordenamiento jurídico, únicamente podrá establecerlo el disponente al configurar el usufructo. Que no ha tenido acceso a la escritura de constitución de hipoteca. Que se adhiere a los razonamientos de las recurrentes.

Formularon alegaciones Don José Manuel Artigues Pedrola y Doña María del Carmen Lleixa Armengot, como titulares de la nuda propiedad de una de las fincas.

### V

Con fecha 15 de enero de 2005, la Registradora emitió su informe.

### Fundamentos de Derecho

Vistos: artículos 7, 1.259, 1.261, 1.262, 1.274, 1.275, 1.276, 1.277, 1.300, 1.445 del código civil; artículos 17, 18, 20 de la Ley Hipotecaria, artículo

241 del Reglamento Hipotecario, Ley 13/2000 de 20 de noviembre, del Parlamento de Cataluña.

1. El recurso interpuesto versa sobre los defectos 2 a 4 de la calificación, ya que el primero no ha sido impugnado.

En el Registro de la Propiedad figuran dos fincas inscritas en cuanto a la nuda propiedad a nombre de una persona, y en cuanto al usufructo a nombre de dos personas de avanzada edad, por mitad entre ambas, y la totalidad a la sobreviviente; además, a la primera de las usufructuarias se le otorga la facultad para que por sí sola pueda vender, gravar y enajenar las fincas, haciendo suyo su importe, si bien deberá abonar a la otra el valor que represente la mitad del usufructo.

Con posterioridad, el titular de la nuda propiedad de dichas fincas constituye hipoteca sobre tal derecho, y las titulares de los derechos de usufructo, la primera de ellas con facultad de vender gravar o enajenar la finca (en los términos señalados más arriba), comparecen en el otorgamiento de la escritura pública para prestar su consentimiento a la hipoteca constituida, y así se hace constar en el Registro de la Propiedad.

Al Registro acceden a continuación varias anotaciones preventivas de embargo. Se ejecuta la hipoteca y los bienes son adquiridos por terceros, cancelándose las anotaciones preventivas. Posteriormente, una persona que, por sus apellidos y domicilio, es familiar de los prestatarios y de la titular del usufructo con facultad de vender, gravar o enajenar la finca, en nombre y representación de esta última otorga escritura de venta a favor de la otra persona cotitular del usufructo, pretendiendo el acceso de la compraventa al Registro de la propiedad. La Registradora deniega la inscripción por diversos defectos.

2. El usufructo con facultad de disposición es una institución excepcional en nuestro ordenamiento jurídico, toda vez que la facultad de disposición de la cosa corresponde por naturaleza al derecho de propiedad. No obstante, se trata de una figura jurídica admitida en el Derecho Civil, que tiene su operatividad fundamentalmente en las disposiciones mortis causa.

En el caso concreto que nos ocupa, la usufructuaria con facultad de disposición y gravamen sobre las fincas, presta expresamente su consentimiento a que dichas fincas sean gravadas con hipoteca. El hecho de prestar su consentimiento a tal gravamen supone que está ejerciendo la facultad de gravar a ella concedida, ya que no puede interpretarse tal consentimiento a la hipoteca sino en ese único sentido, sin que sea necesario, como pretende el recurrente, pacto de posesión ni renuncia alguna de la usufructuaria de su derecho a gravar los inmuebles, pues está realizando con su consentimiento en ese momento un acto de gravamen de la nuda propiedad, que es lo que se hipoteca. Son elementos esenciales de los contratos el consentimiento, el objeto y la causa, (además de la forma en la hipoteca); en el presente supuesto, la persona con facultad de gravar la finca presta su consentimiento a la constitución de la hipoteca sobre la nuda propiedad de la misma, existe objeto, y existe causa, que consiste en constituir una hipoteca en garantía de deuda ajena, luego la finca ha sido hipotecada en su nuda propiedad no sólo por el nudo propietario, sino también por la usufructuaria con facultad de gravar. La otra usufructuaria presta igualmente su consentimiento a la hipoteca, pero como carece de facultad de disposición, este consentimiento no ostenta el mismo valor que el primero: el consentimiento de la usufructuaria sin facultad de disposición es un mero asentimiento, que también tiene importancia en el negocio jurídico formalizado, a la hora de analizar las relaciones internas entre las partes, sin que proceda en este momento el estudio ni de tales relaciones ni de este tipo de consentimiento-asentimiento, que tiene numerosas manifestaciones en el Código Civil.

Al haber prestado su consentimiento a tal gravamen, la usufructuaria con facultad de disposición no ha perdido su derecho a enajenar o gravar, pero ese derecho podrá ejercerlo en los términos que ha quedado definido con posterioridad a la hipoteca por ella consentida, y por tanto, el adquirente posterior de la usufructuaria o el posible titular de algún ulterior derecho de garantía lo será con el gravamen primeramente consentido por la usufructuaria, y en consecuencia, con sujeción a todos los efectos que se derivan de tal hipoteca, y en particular su ejecución. En este sentido tiene razón la Registradora cuando en el defecto 4 de la calificación señala que ha sido presentado con anterioridad un título con rango preferente, si bien el consentimiento prestado por la usufructuaria con facultad de gravar y enajenar no debe ser interpretado simplemente como una postergación del rango de la facultad dispositiva a la hipoteca, sino mucho más que eso, ya que el consentimiento a la hipoteca dado por quien puede hipotecar, concurriendo los demás elementos señalados, lleva a la constitución de la hipoteca misma.

Otra interpretación del sentido del consentimiento prestado por la usufructuaria con facultad de gravar y enajenar a que se constituya un gravamen sobre la finca además de carecer de lógica jurídica sería contrario a la buena fe creada por la propia usufructuaria (que conscientemente admite que sea gravada la finca) y sería igualmente contraria a la seguridad del tráfico jurídico.

3. La escritura pública de hipoteca, frente a lo que pretende argumentar el recurrente, está autorizada con claridad y nitidez: no es necesario ni que la usufructuaria renuncie expresamente a la facultad de disposición ni que postergue expresamente el rango de su derecho a la hipoteca que se constituye; basta con que, como acertadamente se realizó, la usufructuaria, como hipotecante no deudora, consienta la hipoteca. Con ese consentimiento, todo negocio jurídico que la usufructuaria realice sobre la finca ha de pasar por admitir el gravamen que expresamente consintió. Sostener lo contrario sería llegar al absurdo de que cualquier persona que tenga facultades de disposición o gravamen sobre un inmueble, además de consentir el gravamen, haya de renunciar a su derecho de disposición (lo cual, como regla general, ni siquiera es admisible en nuestro ordenamiento jurídico) o haya de «postergar expresamente su derecho de disposición al gravamen que se constituye» (lo cual no es exigido por ninguna norma jurídica). Antes bien, la interpretación clara y precisa del consentimiento a un gravamen es precisamente eso: que el inmueble queda gravado, sin que sea necesario acudir a palabras sacramentales o fórmulas barrocas que suponen un paso atrás en la doctrina jurídica.

El admitir la persistencia del gravamen por el consentimiento expreso de la usufructuaria, unido a la entrada en el Registro del documento en que consta la ejecución hipotecaria y su inscripción, hace decaer el estudio de los demás obstáculos objeto de recurso; no obstante, ha de indicarse lo siguiente:

4. Respecto a la posibilidad del ejercicio por medio de representantes de las facultades que corresponden al titular del usufructo con facultad de disposición, que no admite la Registradora, ha de señalarse que, si bien es cierto que, sin perjuicio de las manifestaciones particulares del derecho foral o especial, el ámbito propio de la representación es el de los negocios patrimoniales, y que la decisión de enajenar en el tipo de usufructos que nos ocupa es extremadamente delicada, la existencia en este caso de un poder especial para enajenar las fincas sobre las que versa el recurso, unida a la consideración de que el negocio jurídico de compraventa tiene un carácter patrimonial en sí mismo, lleva a revocar este defecto.

5. El defecto tercero de la calificación establece que «Atendida la particular configuración del negocio jurídico, no puede apreciarse la existencia de una causa idónea que justifique la enajenación del bien».

En el presente caso al admitirse el defecto 4.º de la calificación y considerar que la finca se adquiere con el gravamen consentido por la usufructuaria con facultad de gravar, la compraventa no puede tener lugar, puesto que la hipoteca que primitivamente se constituyó fue ejecutada y la finca se adjudicó a terceros, con conocimiento tanto de la usufructuaria-hipotecante-vendedora como de la usufructuaria-asintiente-compradora, pues consta en el Registro que el procedimiento de ejecución se siguió también contra estas personas.

En el momento de formalizar la escritura de compraventa la finca se había adjudicado a terceros, por lo que se vendió una finca de la que la usufructuaria carecía ya de facultad de disposición, de manera que no procede analizar si la compraventa entre las usufructuarias en este caso concreto carecía o no de causa jurídica idónea o si se pretendió utilizar un contrato de compraventa como negocio jurídico indirecto con otra causa o función distinta a la propia de estos contratos.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, con la única excepción del defecto relativo al ejercicio por medio de representante de las facultades que correspondan al titular del usufructo donde se estima el recurso revocando la nota de calificación del Registrador en cuanto a ese defecto, en los términos expresados en los fundamentos precedentes.

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, 9 de julio de 2005.—La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Gadesa.

**15192** RESOLUCIÓN de 14 de julio de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña María Dolores Soria Alameda y don José Moya Casado, frente a la negativa de la registradora de la propiedad de Segovia n.º 2 a inscribir una escritura de partición de herencia.

En el recurso gubernativo interpuesto por doña María Dolores Soria Alameda y don José Moya Casado, frente a la negativa de la Registradora de la Propiedad de Segovia número 2, doña María de los Ángeles Galto-Durán Rivera, a inscribir una escritura de partición de herencia.