

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11185 *Resolución de 8 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Albaida, por la que se suspende la inscripción de una escritura de dación en pago de deuda.*

En el recurso interpuesto por don B. B. M. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Albaida, doña Gema Reig Palmero, por la que se suspende la inscripción de una escritura de dación en pago de deuda.

Hechos

I

Mediante escritura de adjudicación en pago de deuda otorgada el día 20 de diciembre de 2021 ante el notario de Gandía, don Luis Moreno Ávila, se transmitió una finca que constaba registralmente gravada con prohibición de disponer por actos «inter vivos» durante la vida del donante, don L. B. M., y de su esposa, doña E. M. M. P., impuesta a los donatarios.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Albaida, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada: 8.644/2021 de fecha veintidós de diciembre de dos mil veintiuno.
Asiento: 556 del Diario 93.

Documento: Primera copia de la escritura de adjudicación en pago de deuda y en pago de asunción de deuda, otorgada en Gandía el día veinte de diciembre de dos mil veintiuno, ante su Notario D. Luis Moreno Ávila, protocolo 2.037/2021.

Presentante: D. J. G. B.

Calificación negativa de suspensión:

Previo examen y calificación del título anteriormente referenciado, con sus documentos complementarios, suspendo la inscripción solicitada de la finca registral número 8.456 del término de Llutxent, por el siguiente defecto:

Primero.

– Hechos:

La finca consta gravada con prohibición de disponer por actos intervivos, durante la vida del donante (L. B. M.) y de su esposa (E. M. M. P.), impuesta a los donatarios.

Es por ello, que deberá constar el consentimiento del donante D. L. B. M. o, en caso de haber fallecido éste, deberá aportarse certificado de defunción del mismo.

– Fundamentos de Derecho:

Artículo 18, apartado primero, de la Ley Hipotecaria: “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.”.

Artículo 14 de la Ley Hipotecaria: “El título de la sucesión hereditaria, a los efectos del Registro, es el testamento, el contrato sucesorio, el acta de notoriedad para la declaración de herederos abintestato y la declaración administrativa de heredero abintestato a favor del Estado, así como, en su caso, el certificado sucesorio europeo al que se refiere el capítulo VI del Reglamento (UE) n.º 650/2012. Para inscribir bienes y adjudicaciones concretas deberán determinarse en escritura pública o por sentencia firme los bienes, o parte indivisa de los mismos que correspondan o se adjudiquen a cada titular o heredero, con la sola excepción de lo ordenado en el párrafo siguiente. Cuando se tratare de heredero único, y no exista ningún interesado con derecho a legítima, ni tampoco Comisario o persona autorizada para adjudicar la herencia, el título de la sucesión, acompañado de los documentos a que se refiere el artículo 16 de esta Ley, bastará, para inscribir directamente a favor del heredero los bienes y derechos de que en el Registro era titular el causante.”

Artículo 98 del Reglamento Hipotecario: “El Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la [sic] Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos. Del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad.”

Artículo 9, apartado octavo, de la Ley Hipotecaria: “i. La firma del Registrador, que implicará la conformidad de la inscripción, con la copia del título de donde se hubiera tomado.”

Artículo 51, apartado 14.ª, del Reglamento Hipotecario: “Al final de toda inscripción se consignará la fecha de la misma. La inscripción será autorizada por el Registrador con su firma, que implicará la conformidad de aquélla con el título presentado y documentos complementarios, sin que sea necesario hacer constar expresamente tal conformidad.”

Artículo 20 de la Ley Hipotecaria: “Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.”

Artículo 21, apartado 1, de la Ley Hipotecaria: “1. Los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos.”

Artículo 1.259 del Código Civil: “Ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar por éste autorizado o sin que tenga por la ley su representación legal. El contrato celebrado a nombre de otro por quien no tenga su autorización o representación legal será nulo, a no ser que lo ratifique la persona a cuyo nombre se otorgue antes de ser revocado por la otra parte contratante.”

Observaciones:

El defecto señalado se considera subsanable, por lo que podrá solicitarse anotación preventiva de suspensión, así como subsanar el mismo durante el plazo de vigencia del asiento de presentación, que queda prorrogado por sesenta días desde la fecha en que se reciba la notificación de la presente calificación.

Contra la presente calificación (...)

Albaida, a fecha del sello electrónico subsiguiente La Registradora Fdo. D.ª Gema Reig Palmero Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Gema Reig Palmero registrador/a de Registro Propiedad de Albaida a día siete de febrero del dos mil veintidós.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don B. B. M. interpuso recurso el día 15 de marzo de 2022 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos:

«Antecedentes.

Primero. El pasado 20 de diciembre (20/12/2.021), con número de protocolo 2.037/21, ante el Notario residente en Gandía, Don Luis Moreno Ávila, adquirí conjuntamente con mi hermano, B. B. M., y mediante “adjudicación en pago de deuda y para pago de deuda”, el derecho de usufructo del que era titular mi madre, Doña E. M. P., sobre la siguiente finca:

Rústica. Parcela secano en término de Llutxent, Partida (...), de superficie diecinueve áreas, setenta y siete centiáreas de tierra seca. Linda: Norte, A. O. O.; Sur, E. P. R.; Este, F. P. C. y Oeste, J. E. B. La finca descrita se corresponde con la parcela catastral 398 del polígono 16 del catastro.

Inscripción. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Albaida, en el tomo 861, libro 40, folio 9, finca número 8.456.

Título. Le pertenecía a mi expresada madre, con carácter privativo, por escritura de donación autorizada por el notario de Castelló de Rugat, Don Salvador Jose González Rodrigo, el diez de febrero de dos mil cinco, con protocolo número 162/05.

Referencia catastral. 46152A016003980000BK (...)

Segundo. El 22 de diciembre pasado (22/12/2021) fue presentada telemáticamente ante el Registro de la Propiedad de Albaida, la escritura referida precedentemente (...), causando el asiento número 556, diario 93, documento notarial aportado físicamente el 20/01/2.022, con la finalidad de que se procediera a su inscripción registral (...)

Tercero. El 10 de febrero último (10/02/2022), (...) fue comunicada la nota de calificación negativa objeto de esta impugnación, y que en lo esencial a los efectos de la misma, contiene la siguiente declaración que reproduzco literalmente: “Hechos: La finca consta gravada con prohibición de disponer por actos intervivos, durante la vida del donante (L. B. M.) y de su esposa (E. M. M. P.), impuesta a los donatarios. Es por ello, que deberá constar el consentimiento del donante D. L. B. M. o, en caso de haber fallecido éste, deberá aportarse certificado de defunción del mismo” (...)

Según se deduce de dicha nota, el impedimento apreciado para inscribir el título presentado, es que la transmisión del derecho de usufructo debería haber contado, o bien, con el consentimiento de quien otrora fuera donante del mismo, Don L. B. M., o bien, en caso de haber fallecido el anterior, la necesidad de justificar su óbito.

Para apreciar la concurrencia o no (tesis que mantiene esta parte) de la limitación señalada y sobre la que se fundamenta la calificación negativa, resulta imprescindible acudir a la escritura previa a la que ahora es objeto de la calificación negativa, otorgada el 10 de Febrero de 2.005 ante el Notario residente en Castelló de Rugat (Valencia), Don Salvador-José González Rodrigo, con número de protocolo 162/05, escritura en la que el citado Don L. B. M., como titular del pleno dominio de la finca rústica señalada en el antecedente primero (registral 8.456 del Registro de la Propiedad de Albaida) transmitió por un lado, el derecho de usufructo sobre la misma, a favor de su esposa, Doña E. M. M. P., y el derecho de nuda-propiedad, por mitad e iguales partes, a sus hijos, Don D. B. M. y el aquí recurrente, B. B. M., escritura en cuya estipulación quinta se fijaba la limitación, que aquí reproduzco literalmente: “El donante impone a los donatarios prohibición de disponer por actos intervivos durante la vida de aquel y de su esposa Doña E. M. M. P. o el que de ellos sobreviva, salvo autorización expresa del propio donante y de su esposa, que deberá constar en escritura pública. En caso de que la disposición se realice a título oneroso, los donatarios deberán entregar a su madre Doña E. M. M. P., la mitad del precio que reciban” (...)

Según la interpretación sostenida por la Registradora, señora Reig Palmero, lo que se deduce de la nota de calificación, la limitación aludida afectaría a la totalidad de donatarios de aquella dicha escritura (...); es decir, tanto a la adquirente del derecho de usufructo, Doña E. M. M.P., esposa del donante y madre de los otros dos donatarios, como a los adquirentes del derecho de nuda-propiedad, Don D. y Don B. B. M. Siguiendo tal criterio, es obvio que la limitación impuesta afectaría a la escritura suspendida (...) por razón de haber carecido de la pretendida autorización del señor B. M. No obstante lo anterior, entiende el aquí recurrente que la repetida limitación no fue impuesta a la totalidad de donatarios de aquella dicha escritura (...) sino exclusivamente a los adquirentes de la nuda-propiedad; es decir, tanto a mi hermano, D., como al aquí recurrente, y ello porque si la voluntad del donante era imponer una limitación absoluta que afectara a la totalidad de donatarios (tanto a la adquirente del derecho de usufructo -esposa-, como a los adquirentes del derecho de nuda-propiedad -hijos-) carece de todo sentido:

1.º Que la limitación estuviera sometida a la condición temporal de la supervivencia tanto del donante como de su esposa (adquirente del derecho de usufructo), o la de cualquiera de ellos que sobreviviera.

2.º Que la prohibición pudiera ser dispensada conjuntamente tanto por el donante como por su esposa (donataria).

3.º Y que en caso de realizarse acto dispositivo alguno a título oneroso, «los donatarios deberían entregar a su madre (la usufructuaria), la mitad del precio o cantidad que recibieran».

Por consiguiente, a juicio del aquí recurrente, la limitación señalada y que ahora se ha apreciado como obstáculo para inscribir, no afectaba en su caso a la adquirente del derecho de usufructo (mi madre, Doña E. M. M. P.), sino tan sólo a quienes adquirimos el derecho de nuda-propiedad, limitación aquella que en su caso se establecía como medida tuitiva en favor de mi madre, quien ahora ha adjudicado el derecho de usufructo en pago y para pago de las deudas señaladas en la escritura de 20/12/2.021, cuya inscripción ha sido suspendida.

Fundamentación Jurídica.

Única. Por razón de los antecedentes expresados, entiendo que los preceptos sobre los que se fundamenta la calificación negativa, pese a ser ciertos, son inaplicables al documento analizado, considerando que ni la literalidad de los términos del contrato, ni sobre todo, la intención de los contratantes (artículos 1.281 y ss. del C. civil) a la luz de lo indicado, establecía o pretendía establecer una limitación que afectara a la usufructuaria, a quien no alcanzaría aquella dicha prohibición por lo que la cesión realizada sería plenamente válida debiendo por tanto procederse a registrar el título cuya inscripción ha quedado suspendida.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 1 de abril de 2022, mantuvo la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 18, 26 y 27 de la Ley Hipotecaria; 348, 675 y 785 del Código Civil; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de diciembre de 1929 y 27 de febrero, 8 y 9 de agosto, 3 y 23 de septiembre y 8 de noviembre de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de enero de 2022.

1. El día 10 de febrero de 2005, ante el notario de Castelló de Rugat, don Salvador José González Rodrigo, don L. B. M., como titular del pleno dominio de la finca rústica registral 8.456 del Registro de la Propiedad de Albaida transmitió, por un lado, el derecho de usufructo sobre la misma a favor de su esposa, doña E. M. M. P., y el derecho de nuda-propiedad, por mitad e iguales partes, a sus hijos, don D. B. M. y el aquí recurrente, don B. B. M.; escritura, en cuya estipulación quinta, se fijaba la siguiente prohibición de disponer: «El donante impone a los donatarios prohibición de disponer por actos intervivos durante la vida de aquel y de su esposa doña E. M. M. P. o el que de ellos sobreviva, salvo autorización expresa del propio donante y de su esposa, que deberá constar en escritura pública. En caso de que la disposición se realice a título oneroso, los donatarios deberán entregar a su madre doña E. M. M. P., la mitad del precio que reciban».

Ahora, por escritura de adjudicación en pago de deuda otorgada el día 20 de diciembre de 2021 ante el notario de Gandía, don Luis Moreno Ávila, se transmite del derecho de usufructo de doña E. M. M. P., que es objeto de calificación suspensiva por parte de la registradora de la Propiedad, en tanto no conste el consentimiento del donante o se acredite su fallecimiento.

El recurrente entiende que la limitación de disponer sólo afecta a la nuda propiedad, y que ningún sentido tiene impedir la transmisión del usufructo atribuido a la madre, pues la prohibición de disponer se establecía como medida tuitiva en favor de ella.

2. Como ha reiterado este Centro Directivo (véase Resoluciones citadas en los «Vistos») siguiendo la doctrina más autorizada, las prohibiciones de disponer no son derechos reales, sino restricciones impuestas a un titular sin atribución de un correlativo derecho a otras personas.

Al no atribuir derecho alguno al beneficiado por las restricciones dispositivas impuestas por el donante o causante, no cabe cancelación por renuncia de aquél y debe respetarse la voluntad del donante –o en su caso del causante que es la ley por la que se rige la sucesión (artículo 675 del Código Civil)–.

3. En el caso de este expediente la prohibición de disponer se impuso por el donante con relación no sólo a la nuda propiedad, sino también con relación al usufructo donado, por lo que debe entenderse que tampoco éste podrá transmitirse, como señala la registradora en la nota de calificación, salvo prestando el donante su consentimiento, o bien acreditando su fallecimiento.

4. También puede el afectado por la prohibición de disponer solicitar autorización judicial para disponer si concurre una causa justa sobrevenida (como en el ámbito del Derecho Civil catalán contempla expresamente el artículo 428-6, apartado 5, de la Ley 10/2008, de 10 de julio, del libro cuarto del Código Civil de Cataluña, relativo a las sucesiones).

5. Pero entretanto la inscripción de la prohibición de disponer impuesta por donante o por el testador en su testamento despliega todos sus efectos jurídico-reales y queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículos 1 y 26 de la Ley Hipotecaria).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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, 8 de junio de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.